

Département : VENDEE

Arrondissement : FONTENAY LE COMTE

Communauté de Communes VENDEE-SEVRE-AUTISE

N°2022CC_10_216

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de membres L'an deux mille vingt-deux, le vingt-cinq octobre, à 19h00, le Conseil de
En exercice : Communauté s'est réuni à LE MAZEAU, en session ordinaire sous la Présidence
Titulaires : 38 de Michel BOSSARD, Président.

Présents : Date de convocation : 19 octobre 2022
- Titulaires : 27
- Suppléants : 4

Excusés ayant donné pouvoir : 3
Votants : 30

PRÉSENTS :

- M. BOSSARD Michel, Président, Maire de la commune de Rives-d'Autise
- M. GUILLON Stéphane, Vice-président, Maire de la commune de Bouillé-Courdault
- M. DAVID Daniel, Vice-président, Maire de la commune de Benet
- M. HENRIET Christian, Vice-président, Maire de la commune de Saint-Pierre-le-Vieux
- M. BORDET Bernard, Vice-président, Maire de la commune du Mazeau
- Mme RINEAU Annie, Vice-présidente, Maire de la commune de Maillezais
- M. CHOLLET Joël, Vice-président, Délégué de la commune de Benet
- M. LA MACHE Denis, Vice-président, Maire de la commune de Saint-Sigismond
- Mme POUPLIN Adeline, Vice-présidente, Maire de la commune de Liez
- M. RENAULT Claudy, Vice-président, Maire de la commune de Xanton-Chassenon
- M. RECEGANT Didier, Délégué de la commune de Benet
- M. MERCIER Georges, Délégué de la commune de Benet
- M. GIBEAUD Loïc, Délégué de la commune de Bouillé-Courdault
- M. BOUTEILLER Gilles, Maire de la commune de Damvix
- M. POUVREAU Philippe, Délégué de la commune de Damvix
- M. de CERTAINES Charles, Maire de la commune de Faymoreau
- M. MILLET Martial, Délégué suppléant de la commune de Faymoreau
- M. BLONDELLE Rodolphe, Délégué suppléant de la commune de Liez
- M. GELOT Jean-Marie, Maire de la commune de Maillé
- Mme MASSON-SOULARD Catherine, Maire de la commune de Puy-de-Serre
- M. CADAU Philippe, Délégué suppléant de la commune de Puy-de-Serre
- M. POITIERS Dominique, Délégué de la commune de Rives-d'Autise
- Mme BOBIN Evelyne, Déléguée de la commune de Rives-d'Autise
- Mme PERRIN Marie-Line, Maire de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- M. PORCHER Charly, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- M. DURAND Jean-Jacques, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- M. GABORIAU Sébastien, Délégué de la commune de Saint-Pierre-le-Vieux
- Mme MONTAMAT Eliane, Déléguée suppléante de la commune de Saint-Sigismond
- M. CHEVALLIER Jean-Claude, Maire de la commune de Vix
- M. BETEAU Pascal, Délégué de la commune de Vix
- Mme DELAUNAY Jocelyne, Déléguée de la commune de Vix

EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR :

- M. CARTRON David, Vice-président, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges (donne pouvoir à M. PORCHER Charly)
- M. QUILLET Pascal, Délégué de la commune de Maillezais (donne pouvoir à Mme RINEAU Annie)
- M. POITIERS Patrice, Délégué de la commune de Rives-d'Autise (donne pouvoir à M. POITIERS Dominique)

EXCUSÉS :

- Mme BAUDRY-LOIGEROT Marie-Christine, Déléguée de la commune de Benet
- Mme LAVAL-PELLERIN Daniëlle, Déléguée de la commune de Benet
- Mme PELLETIER Céline, Déléguée de la commune de Benet
- Mme FONTAINE Camille, Déléguée de la commune de Benet
- Mme GROUSSET Sylvie, Déléguée suppléante de la commune du Mazeau
- M. THIBAUT Denis, Délégué de la commune de Maillé
- Mme VIGEANT Catherine, Déléguée de la commune de Rives-d'Autise
- Mme RIVIERE Erika, Déléguée de la commune de Vix
- M. DELAHAYE Philippe, Délégué de la commune de Xanton-Chassenon

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

- Mme POUPLIN Adeline, Vice-présidente, Maire de la commune de Liez

OBJET : SIGNATURE D'UN BAIL PROFESSIONNEL POUR LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE – SITE DE BENET (CABINET N°6)

Monsieur le Président rappelle que sur le site de Benet de la MSP multisites, un cabinet de dentiste est libre. Un dentiste souhaite pouvoir s'y installer

Monsieur le Président propose de définir les conditions d'occupation des locaux par ce professionnel de santé, dans le cadre d'un bail professionnel :

BENET – A compter du 5 décembre 2022

- **Cabinet 6 :**

M. Nicolas GRAFF, Chirurgien-Dentiste, demeurant : 8 rue des roussines 49300 Cholet.
Numéro professionnel RPPS : 10000871029

Surface totale : 64.207 m²

Comprenant un cabinet (27.96 m²), une salle d'attente (7.69 m²), un laboratoire (8.085 m²), un secrétariat (5.36 m²), une salle archives (5.03 m²) et une salle radio (4.245 m²) + compte tenu de l'activité spécifique au dentiste, majoration de la surface de 10% : 5.837 m².

PRECISIONS SUR LE BAIL PROFESSIONNEL ENVISAGE

DUREE : 6 ans

Au terme fixé par le contrat, sauf dénonciation par le bailleur, il est reconduit tacitement, sans formalités particulières et pour la même durée si une clause expresse du contrat le prévoit.

RESILIATION ANTICIPEE : le locataire, et lui seul, aura la faculté de résilier à tout moment le présent contrat de location, sous réserve de notifier sa décision au bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Le bailleur ne pourra, pour sa part, donner congé au locataire en cours de bail, mais seulement pour la date d'expiration du bail.

CONGES : 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.

DESTINATION DU BIEN : le preneur s'engage à exercer dans les locaux loués les professions suivantes : médecine générale, spécialisée ou paramédicale, agréées légalement en tant que telles, l'exercice de toute autre profession y étant formellement interdit.

LOYER : le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de :

- **Cabinet 6 : 329,88 € HT**

La TVA s'ajoutera au montant des loyers dus.

Envoyé en préfecture le 04/11/2022

Reçu en préfecture le 04/11/2022

Publié le 8/11/2022 SLO

ID : 085-248500563-20221025-2022CC_10_216-DE

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus sera stipulé automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion de la variation de l'indice de révision des loyers, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification préalable, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

MODALITES DE PAIEMENT : le loyer convenu sera payable par mois et d'avance entre les mains du bailleur via la Trésorerie de Fontenay le Comte.

CHARGES : le loyer fixé ci-dessus est net de charges. Le locataire devra rembourser au bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, et notamment :

- Eau : abonnement et consommation
- Electricité : abonnement et consommation
- Téléphone – Internet : abonnement et consommation
- Entretien des locaux espaces communs
- Entretien de la vitrerie extérieure
- Redevance ordures ménagères (hors déchets dangereux) – 1 bac/site + contrat pour le papier
- Assurance du bâti (multirisques – incendie)
- Télésurveillance, collecte de papier, dératisation / désourisation
- Frais de maintenance :
 - Téléphonie
 - Extincteurs
 - Alarme
 - Portes automatiques
 - Infrastructures réseaux
 - Toiture
 - Climatisation
 - Ventilation
 - Chauffage
 - Autres contrôles obligatoires

- **Cabinet 6** : **310,95 € HT**

La TVA s'ajoutera au montant des charges dues.

Ces charges seront payées de la manière suivante :

- Le locataire versera en sus du loyer cette provision mensuelle au titre du budget prévisionnel de charges.
- Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au locataire avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Répartition des charges entre les locataires : s'il y a plusieurs locataires, le critère de répartition des charges récupérables aura pour base la surface respective des locaux loués.

Les autres clauses et dispositions propres aux baux professionnels seront ajoutées aux présentes précisions.

Monsieur le Président demande au Conseil :

- Son accord pour signer le bail professionnel avec le professionnel de santé indiqué ci-dessus et aux conditions énoncées.
- Son accord pour autoriser le professionnel de santé à occuper les locaux à compter du 5 décembre 2022.

Envoyé en préfecture le 04/11/2022

Reçu en préfecture le 04/11/2022

Publié le 8/11/2022 SLO

ID : 085-248500563-20221025-2022CC_10_216-DE

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

- Donne son accord pour signer le bail professionnel, tel que joint en annexe de la présente délibération, avec le professionnel de santé indiqué ci-dessus et aux conditions énoncées.
- Donne son accord pour autoriser le professionnel de santé à occuper les locaux à compter du 5 décembre 2022.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que ci-dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

Fait à RIVES-D'AUTISE, le 25 octobre 2022

Le Président,

Michel BOSSARD



La secrétaire de séance

Adeline POUPLIN

CONTRAT DE BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VENDEE SEVRE AUTISE,
Siège social : 25 rue de la Gare - Oulmes - 85420 RIVES-D'AUTISE,
Représentée par son Président, Monsieur Michel BOSSARD, agissant en exécution d'une délibération du Conseil
communautaire en date du

Ci-après dénommée « le BAILLEUR »,

D'une part,

Et

Monsieur GRAFF Nicolas, né le 10 décembre 1964, à Rueil Malmaison, exerçant la profession de Docteur en chirurgie
dentaire, et demeurant à Cholet (49300) au 8 rue des roussines,
Ci-après dénommées « le PRENEUR »,

D'autre part.

Ci-après ensemble dénommés « les PARTIES ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Afin d'améliorer l'offre et la qualité des soins au sein de son territoire, et de permettre aux professionnels de santé de
se regrouper dans des locaux dédiés de caractère, la Communauté de communes Vendée Sèvre Autise a décidé de
construire une Maison de Santé Pluridisciplinaire Multisite et plusieurs Cabinets de Santé dans les communes déjà
pourvues de pharmacie.

Le présent bail professionnel, conclu entre les parties, s'inscrit dans le respect de ces objectifs.

M. GRAFF Nicolas a fait connaître son intérêt pour la location d'un cabinet au sein de la MSP de Benet.

Les PARTIES se sont donc réunies afin de finaliser le présent bail.

Les PARTIES ont convenu que la date de prise d'effet du présent bail est fixée au 5 décembre 2022.

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

Par les présentes, la Communauté de communes Vendée Sèvre Autise donne à bail professionnel à M. GRAFF Nicolas,
qui accepte, sans aucune exception ou réserve, les locaux ci-après désignés, dépendant de l'immeuble Maison de
Santé Pluridisciplinaire de BENET, sis 10 rue du pré Renaudet 85490 Benet, figurant cadastre sous les références : AD
597.

Ci-après désigné « le BIEN ».

ARTICLE 1 - OBJET - REGIME JURIDIQUE

Le présent bail est soumis aux dispositions de l'article 57-A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relatif aux baux de locaux à usage exclusivement professionnel et, en dehors des stipulations du présent contrat, aux dispositions supplétives des articles 1714 à 1762 du Code civil relatives au louage de choses.

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution du loyer, ni dommages-intérêts.

Le PRENEUR s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat ainsi que les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble dont dépend le local, objet du bail.

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

2.1. Caractéristiques des locaux

Les locaux objets des présentes se situent dans un immeuble dénommé Maison de Santé Pluridisciplinaire de BENET, sis 10 rue du pré Renaudet à Benet (85490).

Le PRENEUR aura à sa disposition une surface totale de 64,207 m², comprenant :

un cabinet (27.96 m²), une salle d'attente (7.69 m²), un laboratoire (8.085 m²), un secrétariat (5.36 m²), une salle archives (5.03 m²) et une salle radio (4.245 m²) + compte tenu de l'activité spécifique au dentiste, majoration de la surface de 10% : 5.837 m².

Dans l'hypothèse, où les locataires jugeraient de la nécessité d'un remplacement du mobilier du fait de l'usage, les frais afférents à ce remplacement seraient supportés financièrement par les locataires, le choix du mobilier restant également du ressort des locataires.

Le PRENEUR devra utiliser les équipements et espaces communs ci-dessus énumérés en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants, de telle façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Les équipements mobiliers nécessaires à l'exercice de son activité sont à la charge du preneur.

Ainsi que lesdits locaux existent, le preneur déclarant en avoir parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Le preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients, visiteurs et fournisseurs, les éventuels règlements intérieurs ainsi que toutes règles d'usage des lieux applicables.

2.2. Mobilier – Matériel – Aménagements

Sont également compris dans le bail les objets mobiliers, le matériel et les aménagements dont la liste est demeurée annexée aux présentes après mention.

Le PRENEUR maintiendra en bon état d'utilisation, de marche et de fonctionnement tous les objets mobiliers, matériels et aménagements figurant sur ladite liste.

En outre, il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

2.3. Accord sur les surfaces

Toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail et les dimensions réelles des lieux loués, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une période de six ans, prenant effet le 5 décembre 2022 pour expirer le 4 décembre 2028.

Le bail parvenu à son terme sera reconduit pour une nouvelle période de six ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, au moins six mois avant l'échéance.

ARTICLE 4 – RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié par LE PRENEUR à tout moment, sous réserve de respecter le délai de préavis de six mois, conformément à l'article 57-A alinéa 4 de la loi du 23 décembre 1986.

ARTICLE 5 – CONGES

Tout congé donné par l'une ou l'autre des parties devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier (Article 57-A alinéa 5 de la loi du 23 décembre 1986).

En cas de congé notifié par le BAILLEUR, le PRENEUR ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement le BIEN loué. En cas de congé notifié par le PRENEUR, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai du préavis, sauf si le bien loué se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre preneur en accord avec le BAILLEUR. A l'expiration du délai de préavis, le PRENEUR sera déchu de tout titre d'occupation du BIEN loué.

ARTICLE 6 – RENOUELEMENT

Chacune des parties pourra notifier à l'autre de son intention à ne pas renouveler le contrat de bail à l'expiration de celui-ci en respectant le délai de préavis de six mois conformément à l'article 57-A alinéa 3 de la loi du 23 décembre 1986. Si aucune proposition ni aucun congé n'a été donné dans le délai légal, le bail sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle stipulée au présent bail, conformément à l'article 57-A alinéa 2 de la loi du 23 décembre 1986.

Dans le cas où le BAILLEUR s'engagerait à offrir au PRENEUR, en fin du présent bail, le renouvellement du bail en cours, pour une durée égale à celle des présentes, et qu'en cas de renouvellement, les parties ne s'accorderaient pas sur le montant du nouveau loyer, celui-ci serait fixé selon les règles applicables en matière de baux commerciaux.

Si le BAILLEUR n'exécutait pas son engagement, le PRENEUR aurait droit à une indemnité d'éviction fixée selon les règles applicables en matière de baux commerciaux et déterminée d'après les usages de la profession et, à défaut d'entente, à dire d'expert.

ARTICLE 7 – CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter savoir :

7.1. Destination

Le BIEN loué est destiné à l'exercice de la profession de médecine générale, spécialisée ou paramédicale, agréées légalement en tant que telles par le PRENEUR, à l'exclusion de toute autre activité et de tout usage commercial, industriel, artisanal ou d'habitation même en partie.

7.2. Occupation – Jouissance

Le PRENEUR prendra le BIEN loué dans son état au jour de l'entrée en jouissance. Il devra conserver et maintenir dans les locaux loués le mobilier, le matériel et les aménagements compris dans ce bail. Il usera du tout en bon père de famille sans pouvoir en changer la destination sus-indiquée.

7.3. Garantie

Conformément à l'article 1752 du Code civil, le PRENEUR garnira le BIEN loué et le tiendra constamment garni, pendant toute la durée du bail, de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, à tout moment, du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

A défaut, LE PRENEUR pourra suppléer à l'insuffisance du mobilier en fournissant des sûretés, mais le Bailleur aura toujours le droit d'exiger du PRENEUR qu'il apporte dans le BIEN loué le mobilier nécessaire, comme le précise le paragraphe 2 de l'article précité.

Avant tout déménagement, il devra justifier du paiement de tous impôts dont LE BAILLEUR pourrait être responsable.

7.4. Dommages aux personnes

LE PRENEUR sera seul responsable des dommages causés aux occupants et autres personnes s'y trouvant soit par lui-même, soit par les personnes dont il doit répondre en vertu de la loi, soit par des animaux ou des objets et matières qu'il a sous sa garde.

7.5. Respect de la tranquillité

LE PRENEUR sera responsable de tous les faits susceptibles de nuire à la tranquillité de ses voisins et à cet égard, il lui est interdit d'introduire dans les biens loués des animaux nuisibles ou gênants, des produits dangereux ou malodorants.

7.6. Modification des lieux

LE PRENEUR ne pourra faire dans le BIEN loué, aucuns travaux de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Les travaux qui seraient autorisés par ce dernier seront effectués sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

A défaut de cet accord, le BAILLEUR peut exiger du locataire, à son départ des lieux, la remise du BIEN en l'état. Cette remise du BIEN en l'état sera immédiate et aux frais du PRENEUR lorsque les transformations mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

7.7. Améliorations

Tous les travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui auront pu être faits par le PRENEUR en cours de bail, resteront, à la fin dudit bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité.

7.8. Entretien - Réparations

Le PRENEUR sera tenu d'entretenir en bon état la chose louée en accomplissant à temps toutes les réparations locatives d'entretien, à la seule exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

Il maintiendra en bon état d'utilisation, de marche et de fonctionnement, les objets mobiliers, le matériel et les aménagements compris dans le bail ; il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

7.9. Grosses réparations

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse faire toutes les réparations qui deviendront nécessaires au BIEN loué pendant le cours du bail, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

Le BAILLEUR s'engage à exécuter les réparations nécessaires dans un délai de dix jours ouvrables après la constatation du sinistre, de manière à ce l'activité ne puisse pas être suspendue plus de dix jours ouvrables.

Dans le cas contraire, le BAILLEUR s'engage à fournir un autre local nécessaire à l'activité du PRENEUR.

7.10. Impôts

Le PRENEUR acquittera exactement, pendant la durée de sa jouissance, tous ses impôts personnels de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le BAILLEUR.

Les impôts de toute nature auxquels le BIEN loué est et pourra être assujetti, restent à la charge du BAILLEUR conformément à la loi.

7.11. Charges locatives diverses

Le PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

Il sera tenu de toutes les taxes que la loi met à la charge des locataires.

Il supportera les frais de location de compteurs de distribution d'eau ou d'électricité et les frais d'abonnement téléphonique.

Accessoirement au loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges lui incombant en contrepartie :

- des services rendus, liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des droits et taxes dus sur les loyers et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Le montant de la première provision pour charges sera indiqué s'il y a lieu au paragraphe concernant le loyer. Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

7.12. Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son architecte, visiter le BIEN loué pendant le cours du bail, afin de s'assurer de son état.

Il devra également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente et en cas de nouvelle location pendant les six derniers mois du bail.

Ces visites ne pourront avoir lieu les jours fériés et ne pourront dépasser deux heures les jours ouvrables.

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent de fixer ces visites de 12 heures à 14 heures

Dans les deux cas, le PRENEUR souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

7.13. Assurance

Le PRENEUR devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant tout le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques afin que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

Il justifiera de cette assurance et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR et au moins une fois par an, à défaut de quoi, le BAILLEUR pourrait exiger la résiliation du bail.

7.14. Cession ou sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition de sa partie privative au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites, sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

Toutefois, considérant, le principe de la permanence et de la continuité des soins auquel a droit le malade justifie qu'un professionnel de santé se trouvant momentanément dans l'incapacité d'exercer son activité puisse se faire remplacer par un confrère. Par conséquent, le bailleur autorise le contrat de remplacement et le contrat de collaboration.

7.15. Dommages

Le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable des dommages, dégâts ou accidents occasionnés par fuites d'eau et par l'humidité et généralement par tous autres cas de force majeure, ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte. Il ne sera pas non plus responsable des vols et cambriolages commis chez le PRENEUR.

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR est tenu des obligations résultant des articles 1719 à 1723 du Code civil non contraires aux dispositions de la présente convention.

Le BAILLEUR aura le droit de louer, dans le même immeuble, d'autres locaux pour l'exercice de la même profession que celle du PRENEUR.

ARTICLE 8 - LOYER ET CHARGES

8.1. Fixation du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de TROIS CENT VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (329,88 €) Hors Taxes,

Auquel s'ajoute le montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au taux actuellement en vigueur de 20 % calculée sur ce loyer de base, soit SOIXANTE CINQ EUROS QUATRE-VINGT DIX-HUIT CENTIMES. (65,90 €)

Soit au total un loyer mensuel toutes taxes comprises de TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS QUATRE VINGT SIX CENTIMES. (395,86 €) que le PRENEUR s'engage à payer suivant les modalités ci-après.

8.2. Modalités de paiement

Le loyer sera payable par prélèvement automatique. Par conséquent, afin de procéder à la mise en œuvre de ce prélèvement, le PRENEUR remplira, signera et retournera le mandat de prélèvement SEPA, joint au présent bail, qu'il remettra au BAILLEUR, accompagné d'un relevé IBAN-BIC, au plus tard, lors de la prise de possession des lieux loués. Le paiement se fera en début de chaque mois auprès du Centre des finances publiques de Fontenay-le-Comte.

Le PRENEUR s'engage corollairement à alimenter le compte bancaire sur lequel sera opéré le prélèvement. En cas de changement de compte, il s'oblige à faire le nécessaire en temps opportun, de manière qu'il n'y ait aucune interruption ou retard dans le paiement des loyers.

8.3. Régime fiscal option TVA

Conformément aux dispositions de l'article 260-2 du Code général des impôts, le BAILLEUR opte pour assujettir le loyer du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le BAILLEUR facturera en conséquence au PRENEUR le montant de la taxe afférente, au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

Le BAILLEUR fera son affaire personnelle de la déclaration de cette option auprès du centre des impôts dans les quinze jours des présentes.

8.4. Provision pour charges

Le loyer ci-dessus fixé est net de charges.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR en sus du loyer, l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, et notamment :

- eaux : abonnement et consommation,
- électricité : abonnement et consommation,
- téléphone – internet : abonnement et consommation,
- entretien des espaces communs des locaux,
- entretien de la vitrerie extérieure,
- redevance ordures ménagères (hors déchets dangereux) – 1 bac/site + contrat pour le papier
- assurance du bâti (multirisques – incendie)
- télésurveillance, collecte de papier, dératisation/désourisation
- frais de maintenance : téléphonie, extincteurs, alarme, portes automatiques, infrastructures réseaux, toiture, climatisation, ventilation, chauffage, autres contrôles obligatoires.

La répartition des charges entre les différents locataires a pour base la surface respective des locaux loués.

Le montant de la première provision pour charges est fixé, conformément à ce qui a été dit ci-dessus, à la somme mensuelle hors taxe de TROIS CENT DIX EUROS QUATRE VINGT QUINZE CENTIMES (310,95 €),

Soit une somme Toutes Taxes Comprises de TROIS CENT SOIXANTE TREIZE EUROS QUATORZE CENTIMES (373,14 €).

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le BAILLEUR arrêtera les comptes de l'année écoulée, et les adressera au PRENEUR avec les pièces justificatives à l'appui, en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision, ou en le créditant de l'excédent payé, selon le cas.

8.5. Indexation et révision.

Les PARTIES conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers des activités tertiaires (ILAT) établi par l'I.N.S.E.E., et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du 2ème trimestre 2021 qui ressort à 116,46 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire compétent, avec faculté encore pour les experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

8.6. Intérêt de retard en cas de non-paiement

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR 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 un intérêt de retard correspondant au taux de l'intérêt légal en vigueur. Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le BAILLEUR seront à la charge exclusive du PRENEUR.

ARTICLE 9 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier versera au BAILLEUR dans le délai de quinze jours de l'émission d'un rôle, une somme de TROIS CENT VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (329,88 €) représentant un mois de loyer à titre de dépôt de garantie.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par le PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque le PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 10 - ETAT DES LIEUX ET REMISE EN ETAT

10.1. Etat des lieux d'entrée

Le PRENEUR accepte de prendre les locaux où ils se trouvent lors de son entrée, et tels qu'ils ressortiront du constat de l'état des lieux dressé contradictoirement par les parties, et joint au présent bail.

Par conséquent, le PRENEUR prend les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation intérieure, amélioration ou remplacement, quelle qu'en soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil.

10.2. Etat des lieux de sortie

Lors de la restitution des locaux, il sera établi un état des lieux, dressé amiablement et contradictoirement entre les PARTIES, qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au PRENEUR.

10.3. Désaccord des parties pour l'établissement de l'état des lieux

A défaut de pouvoir être établi de manière amiable et contradictoire, l'état des lieux (d'entrée ou de sortie) sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les PARTIES.

10.4. Restitution des locaux

Le PRENEUR devra justifier, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours jusqu'à son départ, dont le BAILLEUR pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

À sa sortie, le PRENEUR devra restituer les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative, et devra acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Les équipements, matériels et installations mobiles installés par le PRENEUR, resteront sa propriété et devront être enlevés, à ses frais, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état et de supprimer toute trace de leur emplacement, sauf si derniers avaient expressément été autorisés par le BAILLEUR.

A défaut, le BAILLEUR conserve la possibilité d'exiger la remise en état des locaux aux frais du PRENEUR sans que celui-ci ne puisse réclamer aucune indemnité à ce titre.

Le PRENEUR réglera directement au bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon laquelle : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le PRENEUR est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Le PRENEUR devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si celui-ci a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Dans les six mois de l'expiration du bail, le PRENEUR devra par ailleurs, moyennant un préavis de vingt-quatre heures, autoriser les visites techniques des représentants du BAILLEUR, architectes et entreprises, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état, à exécuter par le PRENEUR afin de permettre à celui-ci de restituer les locaux en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles.

Le BAILLEUR fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires.

Le PRENEUR dispose d'un délai de quinze jours pour donner son accord sur l'un des devis qui lui seront soumis.

Si le PRENEUR ne manifeste pas son accord dans ce délai, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR sera redevable d'une indemnité journalière égale à deux jours du dernier loyer en cours, charges comprises pendant la durée nécessaire pour cette remise en état à compter de la date d'expiration du bail.

ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS GENERALES

11.1. Clause résolutoire

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires à son échéance et un mois après un commandement de payer, demeuré infructueux énonçant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il en sera de même au cas où le PRENEUR ne souscrirait pas d'assurance contre les risques dont il répond en cette qualité, le commandement devant alors énoncer la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause.

Dans les deux cas précités, il suffira d'une simple décision selon la procédure accélérée au fond exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués et, dans ce cas, le dépôt de garantie s'il en existe un, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR rentrera immédiatement de plein droit, dans la libre disposition des locaux.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, compétence est attribuée au juge des référés du lieu de situation de l'immeuble pour constater le manquement, déclarer acquise la clause résolutoire et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

11.2. Frais imputables au preneur

Tous honoraires et frais de recouvrement ou de procédure (commandements, sommations, frais de poursuites ou mesures conservatoires, etc.) ou tous autres frais engagés par le BAILLEUR pour faire respecter les présentes, en ce inclus les honoraires d'avocat, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification nécessaires par application de la loi, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

11.3. Indemnité d'occupation - Clause pénale

De la prise d'effet de la résiliation jusqu'à la reprise des lieux par le BAILLEUR, le PRENEUR sera débiteur de plein droit, prorata temporis, d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer mensuel exigible.

ARTICLE 12 – FISCALITE

Le présent bail portant sur des locaux aménagés est assujéti à la T.V.A..

Par suite, le loyer est exonéré de la contribution annuelle sur les revenus locatifs et de toute taxe additionnelle, en vertu de l'article 234 nonies III 2° du Code général des impôts.

Par suite, le PRENEUR sera tenu de régler au BAILLEUR, en sus de chaque terme de loyer, le montant de la T.V.A. et s'oblige à fournir au BAILLEUR tout document susceptible de le prouver à l'égard de l'administration.

ARTICLE 13 - DECLARATIONS DU PRENEUR

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, et déclare notamment :

- qu'il n'est pas en instance d'être en état de cessation des paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN.

ARTICLE 14 - MODIFICATIONS - TOLÉRANCES – INDIVISIBILITE

14.1. Modifications - Tolérances

Une éventuelle tolérance du BAILLEUR, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions. Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples et éventuelles tolérances. En conséquence, le BAILLEUR pourra toujours exiger du PRENEUR le respect de l'obligation en cause.

14.2. Indivisibilité

La nullité de l'une des stipulations du présent contrat n'est pas susceptible d'entraîner l'annulation du contrat lui-même, à moins qu'il ne s'agisse d'une clause essentielle et déterminante du consentement des PARTIES et que son annulation soit susceptible de remettre en cause l'équilibre général du présent bail.

ARTICLE 15 – RESPECT DE LA REGLEMENTATION ERP

Le PRENEUR s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients, visiteurs et fournisseurs, la réglementation ERP (Etablissements Recevant du Public) et à en justifier au BAILLEUR.

ARTICLE 16 – ENREGISTREMENT

Le présent bail est dispensé de formalité d'enregistrement en vertu des articles 637 du code général des impôts, 245 de son annexe III et 60 de son annexe IV.

La PARTIE qui voudrait néanmoins soumettre volontairement à cette formalité sera tenue des frais afférents.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, et notamment la réception d'acte extrajudiciaire ou de poursuite, les PARTIES font élection de domicile, chacune en son siège, dont l'adresse figure en tête des présentes.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES.

A RIVES-D'AUTISE,

Le

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
VENDEE SEVRE AUTISE

M Nicolas GRAFF.

Le Président
Michel BOSSARD