

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Réunion Ordinaire du 16 DECEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq le seize du mois de décembre à 18h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Airvaudais-Val du Thouet, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à la salle des fêtes de Borcq-sur-Airvault, sous la présidence de M. Olivier FOUILLET, Président de la CCAVT.

Date de la convocation : mercredi 10 décembre 2025

22 présents + 0 pouvoir (22 votes sur 27) :
Quorum atteint (15)

Membres titulaires présents :

- ✓ Commune d'Airvault : Olivier FOUILLET, Lucette ROCHER, Jacky JOZEAU, Viviane CHABAUTY, Maryse CHARRIER, Mattieu MANCEAU, Dominique GUILBOT, Frédéric PARTHENAY,
- ✓ Commune d'Assais-les-Jumeaux : Jean-Claude LAURANTIN, Fabrice DURAND, Jean-Louis RIDOUARD
- ✓ Commune d'Availles-Thouarsais : Daniel ROBERT
- ✓ Commune de Boussais : Jacques ROY, Gérard GIRET
- ✓ Commune d'Irais : Hélène MARSAULT
- ✓ Commune de Le Chillou : Françoise RICHARD
- ✓ Commune de Louin : Monique NOLOT,
- ✓ Commune de Maisontiers : Gérard CHABAUTY
- ✓ Commune de Saint-Loup-Lamairé : Pascal BIRONNEAU, Micheline REAU, Dominique BARREAU, Alain JEZEQUEL

0 pouvoir

Absents/Excusés : Huguette ROUSSEAU, Maryse BARIGAULT, Mathias DIXNEUF, Frédérique DAMBRINE (sortie de la salle)

Jean-Claude LAURANTIN a été élu secrétaire de séance

=====

MAISON DE SANTE Nouveau bail 2026-2031

Vu la délibération D2022-075 du 8 novembre 2022 validant le bail professionnel des deux sites de la Maison de Santé de l'Airvaudais-Val du Thouet

Considérant la nécessité de mettre à jour des conditions du bail substantielles du bail,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, **DÉCIDE**, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- D'abroger le bail professionnel au 31 décembre 2025, conclu à compter du 1 janvier 2023 avec l'association des soignants du val du Thouet (ASVT),
- D'adopter la conclusion d'un nouveau bail professionnel tel qu'annexé avec l'association des soignants du val du Thouet (ASVT) pour une durée de 6 ans renouvelable, à compter du 1^{er} janvier 2026, et les principales conditions suivantes :
 - Loyer mis à jour au 1^{er} janvier et 1^{er} juillet selon l'occupation réelle des locaux :
 - A 100% (temps complet) quand il est occupé minimum 8 demi-journées par semaine ou quand le local est occupé partiellement par un professionnel de santé ne souhaitant pas partager ses espaces avec d'autres professionnels,
 - A 75% quand il est occupé entre 6 et 7 demi-journées par semaine,
 - A 50% quand il est occupé entre 4 et 5 demi-journées par semaine,
 - A 25% quand il est occupé entre 2 et 3 demi-journées par semaine,

- Montant du loyer (révision dans les conditions du bail) :
 - 500 €/mois/local pour les médecins,
 - 300 €/mois/local pour les autres professionnels
 - Montant des charges (évolution dans les conditions du bail) :
 - 200 €/mois/local pour les médecins,
 - 130 €/mois/local pour les autres professionnels
 - La sous-location est interdite sauf accord express du propriétaire,
 - L'occupation privative de locaux communs est soumise à loyer,
 - A l'issue de 12 mois d'inoccupation d'un local à 50% minimum, le bailleur se réserve la possibilité d'intégrer un professionnel de santé, sans nécessité d'avis favorable préalable du Preneur.
- D'autoriser M. Le Président ou son représentant à signer tous les documents se rapportant à cette délibération

Fait et délibéré, à Airvault, le 17 décembre 2025
Et ont signé le Président et le Secrétaire de séance

Le secrétaire de séance,
Jean-Claude LAURANTIN

Le Président,
Olivier FOUILLET

M. Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours par courrier adressé au Tribunal Administratif de Poitiers, 15 rue Blossac, 86000 Poitiers, ou déposé sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission aux services de l'Etat

AR-Préfecture

079-200041416-20251218-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 18-12-2025

Publication le : 18-12-2025

Pour copie conforme,
Le Président,
Olivier FOUILLET

COMMUNAUTE DE COMMUNES
AIRVAUDAIS - VAL DU THOUET
33 Place des Promenades
79600 AIRVAULT
Tél. 05 49 64 93 48

BAIL PROFESSIONNEL
MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
AIRVAULT-ST LOUP LAMAIRE

La Communauté de Communes Airvaudais-Val du Thouet, identifiée au SIREN sous le numéro 200041416, dont le siège est à AIRVAULT (79600), 33 Place des Promenades.

Représentée par Monsieur Olivier FOUILLET, agissant en qualité de Président en vertu de la délibération D2025-120 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes, en date du 16 décembre 2025.

*Ci-après dénommé « le **Bailleur** »*

Et

L'association des soignants du Val du Thouet, domiciliée à AIRVAULT (79600), 18 allée Madeleine Brès.

Représentée ce jour par Madame Marie BOISLIVEAU et Madame Sophie BOUDAUD, en qualité de co-présidentes de l'Association des Soignants du Val du Thouet (ASVT)

*Ci-après dénommé « le **Preneur** »*

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Communauté de Communes Airvaudais-Val du Thouet est compétente pour « l'étude d'implantation, la construction, l'entretien et le fonctionnement des Maisons de santé ». À ce titre, la Communauté de Communes est propriétaire depuis 2014 de la Maison de santé pluridisciplinaire de Saint-Loup-Lamairé, et depuis 2022 de celle d'Airvault.

Un ensemble de professionnels de santé de l'Airvaudais-Val du Thouet est réuni en association nommée « Association des Soignants du Val du Thouet » depuis janvier 2022 afin notamment d'assurer le maintien d'une offre de soins de qualité et accessible à tous, de faciliter le maintien en exercice des soignants de premier recours et l'installation de nouveaux soignants, gérer la location et sous-location de tous les biens immobiliers et être l'intermédiaire entre les bailleurs et les différents locataires.

Le présent bail professionnel régit l'occupation de la Maison de santé pluridisciplinaire sur le site de Saint-Loup-Lamairé « Robert Bouin » et le site d'Airvault « Madeleine Brès ».

Par les présentes, le **Bailleur** donne à bail professionnel, conformément aux dispositions des articles 1708 à 1778 du Code civil et par les articles 57 A et 57 B de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 au **Preneur** qui accepte, les locaux ci-après désignés.

L'objectif des conditions du bail est multiple :

- il permettra tout d'abord de permettre à l'ASVT d'exercer au mieux ses missions d'accompagner les professionnels de santé du territoire et développer l'attractivité permettant d'en attirer de nouveaux.
- Par ailleurs, il permettra de stabiliser le montant loyers et charges, afin de sécuriser les professionnels, quel que soit le taux d'occupation des deux maisons de santé.

Ainsi, une rencontre sera organisée au moins une fois par an (fin juin-début juillet) entre le **Bailleur** et le **Preneur** pour faire le point sur l'année écoulée et envisager l'année à venir concernant tant la gestion bâtiminaire que l'évolution de la dynamique des professionnels de santé sur le territoire.

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

Article 1 – Désignation

Le présent bail porte sur deux locaux (les « **Lieux Loués** ») composés de deux immeubles indépendants détaillés ci-après.

Le **Preneur** déclare parfaitement connaître les **Lieux Loués** pour les avoir visités et examinés en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances.

A- Immeuble sis 18 allée Madeleine Brès – 79600 Airvault, d'une surface totale de 590 m² comprenant :

local Maison de santé pluridisciplinaire	surface en m²
médecin 1	23,89
médecin 2	23,89
médecin 3	24,03
télémedecine	21,13
ortho/psy	19,76
infirmière azalée/soins	19,48
cab. Infirmiers	23,50
kine 1	10,51
kine 2	18,95
espace travail kinés	77,84
accueil kinés	14,03
podologue	30,86
salle réunion	26,67
accueil/secretariat	21,40
espaces d'attente	44,72
sanitaires publics	7,82
sanitaires privés	10,61
locaux techniques/ménage	50,94
locaux stockage	18,13
circulations	72,32
sous-total "bureaux"	313,39
sous-total réunion + accueil	62,10
autres communs	204,54
TOTAL MSP	560,48
local ostéopathe	surface en m²
ostéopathe	19,55
espace d'attente	6,28
sanitaire publics	3,78
sous-total réunion + accueil	29,61
TOTAL MSP + ostéopathe	590,09

Les **Lieux Loués** constituent un immeuble indépendant, et un parking privatif fermé.
Le site d'Airvault est composé de 11 locaux.

B- Immeuble sis 1 rue Pierre et Marie Curie – ZA du Grand Tillais – 79600 Saint-Loup-Lamairé d'une surface totale de 437 m² comprenant :

Tableau des surfaces en m ² net	
Sas d'entrée	11.3 m ²
Attente patients	59.82 m ²
WC2	6.11 m ²
Secrétariat	28.81 m ²
Archives	18.8 m ²
Sterilisation	8.21 m ²
WC1	6.42 m ²
Circulation privative	44.17 m ²
Repos/conf/diet	27.92 m ²
Local technique	12.85 m ²
Médecin 1	26.41 m ²
Médecin 2	26.67 m ²
Médecin 3	26.9 m ²
Médecin 4	26.01 m ²
Médecin 5	25.9 m ²
Kinésithérapeute	43.26 m ²
Infirmi(ères)	24.59 m ²
Soins/urgences	11.08 m ²
TOTAL NET	435.27 m ²

Les **Lieux Loués** constituent un immeuble indépendant. L'ensemble des parkings est public.
Le site de Saint-Loup-Lamairé est composé de 7 locaux.

Article 2 – Durée

Le présent bail abroge et remplace le précédent ayant pris effet le 1^{er} novembre 2022. Il est consenti et accepté pour une durée de six années entières et consécutives, commençant à courir le 1^{er} janvier 2026, pour se terminer le 31 décembre 2031 au terme de ladite durée de six ans.

Le contrat peut être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- Par le **Preneur**, à tout moment, en respectant un délai de préavis de six (6) mois ;
- Par le **Bailleur**, à l'expiration du Bail, en prévenant le locataire six (6) mois à l'avance.

À défaut de congé donné dans les conditions précitées, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, et aux mêmes conditions.

Article 3 – Destination des Lieux Loués

La destination des **Lieux Loués** est la suivante : Maison de santé pluridisciplinaire et local d'ostéopathie.

Le **Preneur** s'oblige à utiliser les **Lieux Loués** conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement conformément à la destination ci-dessus, à l'exclusion de tout autre usage et activité.

Le **Preneur** déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la réglementation en vigueur ou à venir pour son activité.

Le **Preneur** s'oblige également à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble.

Article 4 – Loyer

4.1 Fixation et exigibilité du loyer

Le montant du loyer mensuel est fixé selon la spécialité médicale exercée, comme suit :

- Médecins généralistes : 500 € HT ;
- Psychologues, sage-femmes, kinésithérapeutes, ostéopathes, orthophonistes, podologues, diététiciens, cabinet infirmiers et professions paramédicales : 300 € HT.

Ce barème est établi en considération du nombre de patients reçus et de la rentabilité prévisible liée à la spécialité.

Tout nouveau professionnel de santé occupant sera classé dans l'une ou l'autre des catégories ci-dessus par le **Bailleur**.

Le loyer ainsi fixé ne sera pas soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

Le loyer est proportionnel au temps de présence de chaque professionnel de santé dans le local soit :

- A 100% (temps complet) quand :
 - il est occupé minimum 8 demi-journées par semaine,
 - il est occupé partiellement par un professionnel de santé ne souhaitant pas partager ses espaces avec d'autres professionnels.
- A 75% quand il est occupé entre 6 et 7 demi-journées par semaine
- A 50% quand il est occupé entre 4 et 5 demi-journées par semaine
- A 25% quand il est occupé entre 2 et 3 demi-journées par semaine

Le taux d'occupation du local est fixe et ne peut évoluer tous les mois.

Le **Preneur** doit obligatoirement transmettre le tableau déclaratif d'occupation reprenant chaque occupant au plus tard le 15 juin (pour mise à jour du loyer à compter du 1er juillet) et le 15 décembre (pour mise à jour du loyer à compter du 1er janvier) de chaque année. À défaut de transmission par le **Preneur** du tableau déclaratif d'occupation, et après relance écrite demeurée sans réponse, le **Bailleur** considérera que tous les locaux occupés seront exigibles à 100%.

Seul le **Preneur** choisit la qualité de l'occupant des deux sites de la Maison de Santé Pluridisciplinaire.

À l'issue de 12 mois d'inoccupation d'un local à 50% minimum, le **Bailleur** se réserve la possibilité d'intégrer un professionnel de santé, sans nécessité d'avis favorable préalable du **Preneur**.

Compte tenu de la prise en charge par le **Bailleur** des locaux non occupés, la sous-location n'est autorisée qu'au **Preneur**. La sous-location au 2^{ème} niveau, d'un local directement par un professionnel, empêchant de compléter les locaux disponibles des deux sites, et par conséquent de mettre à jour le taux d'occupation des locaux, est par principe interdite. En cas de demande, celle-ci n'est possible que sur autorisation écrite et signée du représentant légal du **Bailleur**.

Pour chacun des sites, une occupation au-delà du nombre de locaux privatifs mentionné est autorisée, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et des conditions de sécurité. En cas d'occupation privative de locaux communs (exemple : salle de réunion, ou espace d'accueil devenu privatif), ceux-ci seront considérés comme étant un local soumis à loyer, et devront être déclarés comme tel par le **Preneur**.

Le **Preneur** s'oblige à payer mensuellement, au domicile du **Bailleur** ou de son mandataire, le loyer d'avance dont le titre de recette sera émis par le **Bailleur**, le 1er de chaque mois.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période considérée.

Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe liée au loyer (TVA ou taxe de substitution) quelle qu'en soit la cause et la nature, le **Preneur** supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du **Bailleur** le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le **Preneur** s'oblige expressément.

4.2 Indexation du loyer

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'I.N.S.E.E.

Il sera automatiquement ajusté au 1^{er} janvier de chaque année à compter du 1^{er} janvier 2027 dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'I.N.S.E.E constatée par rapport à l'année précédente.

L'indice ILAT de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

Article 5 – Impôts et charges

En sus du loyer, le **Preneur** est tenu de rembourser sa quote-part des charges afférentes aux dépenses liées au fonctionnement, à l'entretien et à la maintenance des locaux.

Le **Preneur** doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, ainsi qu'acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature, de manière que le **Bailleur** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **Preneur** devra rembourser au **Bailleur**, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations, taxes et dépenses de toute nature exposées par le **Bailleur**, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien de l'Immeuble.

5.2.1 À la charge du Preneur

Les dépenses à la charge du Preneur, avancées par le Bailleur :

Fluides (le cas échéant, dans l'attente du transfert des contrats vers le Preneur) :

- Frais de consommation de chauffage (dont granulés bois), eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides
- Abonnement et frais des fluides, dont téléphonie et Internet.

Entretien, travaux et réparations :

- Les frais d'entretien, de maintenance et menues réparations ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation
- Les frais d'entretien, de maintenance et menues réparations portant sur l'immeuble et de tous leurs équipements, des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous les équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des **Lieux Loués** et de l'ensemble immobilier
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des **Lieux Loués** et de l'ensemble immobilier
- Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation du bâtiment (par exemple : ampoules, plaques de faux-plafond, prises électriques, détecteurs de fumée, extincteurs, etc.).
- Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous

équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des **Lieux Loués** et de l'ensemble immobilier.

Taxes et impôts :

- Les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.
 - Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage.
 - et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les **Lieux Loués** ou l'immeuble présents et/ou qui existent, et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés.
- Toute nouvelle taxe, soumise au **Bailleur** devra faire l'objet d'une négociation, pour lequel un avenant au bail sera réalisé, sans toutefois dépasser 5% du montant total du loyer.

Le temps passé par les services du **Bailleur** pour la gestion administrative des contrats et lors des interventions techniques, ne fait pas l'objet de refacturation, mais peut être valorisée comme une subvention en nature.

Les dépenses prises en charge directement par le Preneur

Entretien :

- Les frais de nettoyage, d'entretien des **Lieux Loués** et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel

Assurances :

- Les primes d'assurance et de responsabilité civile portant sur les **Lieux Loués** et l'ensemble des risques locatifs dont il pourrait être responsable sur l'ensemble immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.
- Les honoraires et frais de courtage

Frais, salaires et honoraires des prestataires externes :

- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier, chargé de la surveillance, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,
- Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches inhérentes à l'activité

5.2.2 À la charge du Bailleur

- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- La police d'assurance garantissant les **Lieux Loués** contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et, plus généralement, contre les risques susceptibles d'affecter la structure et les parties communes de l'immeuble.
- Toutes les réparations, autres que locatives, qui deviendraient nécessaires, notamment les grosses réparations et pannes non liées à l'usure et un défaut d'entretien.
- Les travaux relevant de la vétusté
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble
- La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des **Lieux Loués**, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.
- Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique
- Les travaux d'entretien des espaces verts

Un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes, et redevances supportées par le **Preneur** sera communiqué à ce dernier au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Par ailleurs, le **Bailleur** communiquera au **Preneur**, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Comme inscrit dans le préambule, une rencontre d'une fois par an minimum entre le **Bailleur** et le **Preneur** sera organisée pour faire le bilan de l'année écoulée et envisager l'année à venir.

5.3 – Modalités de versement, d'arrêté et de régularisation des charges

5.3.1 — Versement des provisions

Le **Preneur** versera au **Bailleur**, en sus du loyer, un forfait de charges, payé par anticipation et exigible en même temps que le paiement du loyer.

Ces charges seront sollicitées au **Preneur**, avec en annexe le détail par professionnels de santé occupants selon les montants suivants :

- 200 € par mois pour les médecins généralistes ;
- 130 € par mois pour les autres professionnels de santé.

La provision sur charges est proportionnelle au temps de présence de chaque professionnel de santé dans le local, et est calculée selon les taux d'occupation mentionnés à l'article 4.1 du présent bail.

Ce forfait est destiné à couvrir pour partie les impôts, taxes et charges communes de fonctionnement de l'Immeuble. Le **Bailleur** accepte ainsi de prendre à ses frais les charges des locaux inoccupés et les surcoûts liés à l'occupation de deux bâtiments.

Un bilan financier sera dressé et transmis chaque année au **Preneur** au plus tard au 30 juin. Il mentionnera l'ensemble des charges locatives corrélées aux recettes réellement perçues.

Toute régularisation pourra être effectuée si les charges réelles venaient à s'écarter de manière significative du montant forfaitaire fixé.

5.3.2 — Départ du Preneur

En cas de départ du **Preneur**, les charges seront calculées au prorata temporis jusqu'à la date contractuelle d'expiration du bail ou, le cas échéant, jusqu'à la date effective de remise des clefs. Le **Bailleur** établira un compte de régularisation définitif qui sera communiqué au **Preneur** et fera l'objet d'une exigibilité dans les mêmes conditions de délai que ci-dessus. Toute somme restant due par le **Preneur** au jour du départ sera immédiatement exigible ; tout trop-versé sera remboursé ou imputé selon les modalités prévues au présent article.

5.3.3 — Justificatifs et consultation

Le **Bailleur** tiendra à disposition du **Preneur**, sur demande écrite, les justificatifs et pièces comptables afférentes aux charges (factures, contrats d'entretien, quittances, etc.). Ces pièces pourront être consultées par le **Preneur** sur rendez-vous dans un délai raisonnable et, sur demande, des copies seront communiquées dans un délai de trente (30) jours. La communication de ces justificatifs ne dispense pas le **Preneur** d'acquitter les sommes réclamées dans les délais impartis.

5.3.4 — Défaut de paiement

En cas de défaut de paiement des provisions, sommes complémentaires issues de la régularisation ou des sommes exigibles au titre du départ, le **Preneur** sera de plein droit redevable d'intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité ainsi que des mesures et pénalités prévues par le présent bail. Le non-paiement répété pourra, en outre, être invoqué par le **Bailleur** pour entamer les procédures prévues au contrat et par la loi.

Article 6 – Obligations des parties

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

6.1. Le **Preneur** prendra les **Lieux Loués** dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du **Bailleur** aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier aux frais partagés entre **Preneur** et **Bailleur** (Annexe).

6.2. Le **Preneur** devra entretenir les **Lieux Loués**, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

6.3. Le **Preneur** devra accepter, sans indemnité, les travaux d'améliorations, de réparations ou d'entretiens réalisés par le **Bailleur**.

6.4. Le **Preneur** ne pourra faire dans les Lieux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition, sans l'autorisation écrite et expresse du **Bailleur**, et dans les conditions définies par lui, et ceci, notamment pour ce qui concerne la pose de cloisons et l'installation d'une alarme.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au **Bailleur**, sous la direction de l'architecte ou du technicien du **Bailleur**, dont les honoraires seront à la charge du **Preneur**.

6.5. Le **Preneur** devra aviser immédiatement le **Bailleur** de toute dégradation ou détérioration des **Lieux Loués**. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

6.6. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le **Preneur**, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, en fin de bail, la propriété du **Bailleur** sans aucune indemnité, à moins que le **Bailleur** ne préfère demander le rétablissement des **Lieux Loués** dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance du **Preneur**.

6.7. Pendant toute la durée du bail, le **Preneur** devra accepter les travaux de reconstruction et réparations quelconques que le **Bailleur** jugera nécessaires, à la demande ou non du **Preneur**. Afin que l'activité des occupants puisse perdurer, et ce dans un souci de confidentialité, le **Bailleur** recherche avec le **Preneur** une solution de maintien d'activité. Dans ce cas, le **Preneur** ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

En cas de travaux effectués par le **Bailleur**, le **Preneur** s'engage à déposer et à entreposer tous les meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

6.8. Le **Preneur** devra garnir et tenir constamment garnis les **Lieux Loués** de matériels et d'objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

6.9. Si les **Lieux Loués** viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du **Bailleur**, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle des **Lieux Loués**, soit le présent bail sera résilié sans indemnité, sans préjudice pour le **Bailleur** de son droit éventuel contre le **Preneur** si la destruction est imputable à ce dernier, soit le loyer réduit à concurrence de la surface inutilisable, ce à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Aucune autre indemnité ne sera due par le **Bailleur** au **Preneur** au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

6.10. Le **Preneur** devra laisser le **Bailleur** et/ou son architecte visiter les **Lieux Loués** pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an.

Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail en cas de congé signifié par le **Preneur**, ou, en cas de mise en vente de l'Immeuble, par toute personne munie de l'autorisation du **Bailleur** ou de son notaire. Ces visites pourront avoir lieu sur rendez-vous avec un délai de prévenance de 48h minimum.

6.11. Le **Preneur** ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel.

Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs.

6.12. Concernant les parties communes de l'Immeuble, ainsi que les installations collectives, le **Preneur** s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de clients ou visiteurs.

6.13. Le **Preneur** respectera le règlement intérieur de l'Immeuble, le cas échéant.

6.14. Le **Preneur** peut apposer, plaque, signalétique, enseigne, antenne ou installation quelconque dans l'immeuble ou modifiant l'aspect extérieur de l'Immeuble, après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du **Bailleur**. Le **Preneur**, devant, dans ce cas obtenir les autorisations administratives nécessaires relatives à la publicité, les enseignes et préenseignes. Le **Bailleur** signera si nécessaire, les demandes d'autorisation ou autorisera le dépôt des demandes nécessaires.

Le **Preneur** pourra poser sur le palier de l'étage ou dans le hall d'entrée de l'Immeuble une plaque sans l'autorisation expresse et écrite du **Bailleur**.

En cas d'autorisation, les plaques devront être posées aux emplacements prévus à cet effet et correspondre au type et aux dimensions préalablement agréés par le **Bailleur**.

L'immeuble comporte une chaudière à granulés à bois. Les parties s'accordent pour que le contenant soit rempli par le **Bailleur** dans l'entrée dans les lieux. Le **Preneur** devra le rendre plein en fin de bail. Si tel n'était pas le cas, le **Bailleur** pourra le remplir aux frais du **Preneur**.

Article 7 – Assurances

7.1. Le **Bailleur** s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

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

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

7.3. Le **Bailleur** renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le **Preneur** et ses assureurs ou autres occupants de l'Immeuble du chef du **Preneur**.

La police du **Preneur** devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tous recours contre le **Bailleur**, les mandataires du **Bailleur**, et les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le **Preneur** renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des **Lieux Loués**.

7.4. Faute pour le **Preneur** d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le **Bailleur** se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le **Preneur** s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre.

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

Article 8 – Responsabilité et recours

Le **Preneur** renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le **Bailleur**, tous mandataires du **Bailleur**, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

8.1. En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le **Preneur** pourrait être victime dans les **Lieux Loués** ou dans l'Immeuble, le **Bailleur** n'assumant aucune obligation de surveillance.

8.2. En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe.

Le **Bailleur** s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.

8.3. En cas de dégâts causés aux **Lieux Loués** et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

8.4. En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

8.5. En cas d'expropriation totale ou partielle des **Lieux Loués** ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le **Preneur** directement à l'égard de l'administration ou de l'autorité responsable.

8.6. En cas d'accident survenant dans les **Lieux Loués** ou dans l'Immeuble pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du **Bailleur**, soit des tiers, sans que le **Bailleur** puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

8.7. Le contrat de téléphonie/Internet avancé par le **bailleur** n'implique pas l'engagement de sa responsabilité. Dans le cadre RGPD, le **Preneur** engage sa propre responsabilité sur l'utilisation de la téléphonie et d'Internet par lui-même et les occupants/utilisateurs des locaux. Le **Preneur** doit prendre toutes les mesures internes pour renforcer la sécurité de leurs outils informatiques (anti-virus, mises à jour des systèmes d'exploitation, complexité des mots de passe, sauvegarde des données...).

Le **Bailleur** ne pourra être tenu responsable en cas de dysfonctionnement, de pertes de données informatiques, et/ou de cyberattaque, et de tout aléa lié à aux données et ses accès par Internet.

Article 9 – Cession – Sous-location

9.1. Sous-location

9.1.1. Le **Preneur** pourra concéder la jouissance ou sous-louer les **Lieux Loués** à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, mais ne devra pas autoriser la sous-location à ses propres occupants, sans l'autorisation expresse du **Bailleur**.

9.1.2. Dans le cas où le **Bailleur** autoriserait le **Preneur** à consentir une convention de sous-location d'une partie des **Lieux Loués**, il est expressément convenu que l'ensemble des **Lieux Loués**, conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.

9.1.3. En cas de sous-location autorisée, le **Preneur** demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail.

9.1.4. Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.

En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier et reconnaître que les **Lieux Loués** étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du **Bailleur**.

9.2. Cession

Le **Preneur** ne pourra céder son droit au bail.

Article 10 – Clause résolutoire

10.1. A défaut par le **Preneur** d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **Bailleur** et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement ou une simple sommation rappelant expressément la présente clause résolutoire restée sans effet durant ce délai.

Si le **Preneur** refusait de libérer les Lieux Loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, le **Preneur** acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.

10.2. En cas d'inobservation par le **Preneur** des obligations à sa charge, le **Bailleur** aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du **Preneur**.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

10.3. A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter d'une mise en demeure de payer lesdites sommes, majoré de 10 % à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

10.4. En cas de maintien dans les **Lieux Loués** du **Preneur** après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail pour quelque cause que ce soit, l'indemnité d'occupation à la charge du **Preneur** sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %, outre tous accessoires du loyer.

Article 11 – Droit de préférence du Preneur

Il n'est pas prévu un droit de préférence à l'égard du **Preneur** dans le cas où les **Lieux Loués** seraient vendus.

Article 12 – Clauses environnementales

12.1. État des risques naturels et technologiques

Le **Bailleur** a communiqué au **Preneur** qui le reconnaît un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les **Lieux Loués**, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

Le **Bailleur** déclare qu'à sa connaissance les **Lieux Loués** n'ont pas fait objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques).

Le **Preneur** déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le **Bailleur**.

12.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au **Preneur**.

Article 13 – Election de domicile

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

- le **Bailleur** : en son adresse indiquée en tête des présentes
- le **Preneur** : dans les **Lieux Loués**.

Article 14 – Annexes

Sont annexés au présent bail :

- Le cas échéant, le règlement intérieur
- L'état des lieux
- L'état des risques naturels et technologiques
- Le diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur

La Communauté de Communes
Airvaudais-Val du Thouet
Olivier Fouillet, Président

Le Preneur

L'association des Soignants
du Val du Thouet
Marie BOISLIVEAU, Co-Présidente
Sophie BOUDAUD, Co-Présidente

AR-Préfecture

079-200041416-20251218-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 18-12-2025

Publication le : 18-12-2025

Pour copie conforme,
Le Président,
Olivier FOUILLET

COMMUNAUTE DE COMMUNES
AIRVAUDAIS - VAL DU THOUET
33 Place des Promenades
79600 AIRVAULT
Tél. 05 49 64 93 48