



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

en exercice **19**      **L'an deux mil vingt-deux,**  
présents **14**      **Le 8 juin, à 20 heures 30,**  
votants **18**      Le Conseil municipal de la commune de SAINT-ROGATIEN (Charente-Maritime) dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en session ordinaire, à la mairie,  
Sous la présidence de Mr LARELLE Didier, Maire

### VOTE

POUR : 18  
CONTRE : 0  
ABS. : 0

**Date de convocation du Conseil municipal :** Le 2 juin 2022

**Présents :** MRS. & MMES. Didier LARELLE, Maire, Michel ROUCHER, Claire BOURGENOT, Yves BOURSIER, Michel TRAPIED, Françoise GROUSSARD, adjoints, Patrice BREMAUD, Aurélie JAULIN, Pascal MERCERON, Emmanuel BATARD, Marie-Paule JOUINEAU, Fabrice BRISSON, Romain GOUYER, Micheline DUFAU, conseillers municipaux.

**Absents excusés et représentés :** M. Michel CLOUET donne pouvoir à M. Yves BOURSIER, Mme Stéphanie CAUSSEQUE donne pouvoir à Mme Aurélie JAULIN, M. Maurice GARDIEN donne pouvoir à M. Michel ROUCHER, Mme Patricia DAVID donne pouvoir à M. Didier LARELLE

**Absente :** Mme Sandrine GEORGES

**Secrétaire de séance :** M. Pascal MERCERON

### OBJET

#### **2022-53- Proposition d'un avenant N°1 au bail professionnel**

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2016 décidant d'aménager un bureau inoccupé de l'agence postale communale en local professionnel au profit de Mme Stéphanie NOIROT-TOUBIN, ostéopathe, et d'établir un bail professionnel de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016 dont le montant du loyer mensuel a été fixé à 320 € avec 20 € de charges mensuelles,

**Considérant** le contrat de bail professionnel du 24 juin 2016 à l'usage exclusif d'ostéopathie, consenti et accepté pour une durée de SIX années commençant à courir le 1<sup>er</sup> octobre 2016 pour finir le 30 septembre 2022,

**Considérant** l'intention, pour les deux parties, de reconduire le contrat pour une même durée de SIX ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022 pour finir le 30 septembre 2028, tacitement, sans qu'aucune notification de ne pas renouveler le bail à expiration n'ait été formulée par l'une ou l'autre des parties,

Monsieur le Maire expose :

~~Le bail professionnel a été consenti et~~ accepté pour une durée de 6 années commençant à courir le 1<sup>er</sup> octobre 2016, pour finir le 30 septembre 2022. Il est proposé de reconduire le bail à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022 sur de nouvelles conditions après avoir obtenu l'accord de la locataire concernant le montant du loyer.

Le loyer, fixé à 300 € à la prise d'effet du bail a été réévalué sur la base de l'ICC en T3 la dernière fois le 1<sup>er</sup> novembre 2019, portant le prix à 304,72 €. 20 € de charges (eau et électricité) sont réglées tous les mois depuis le début du bail.

Il est proposé de retenir, pour ce nouveau bail, un montant de 330 € pour le loyer principal et 30 € de charges, avec une indexation prévue le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année suivant l'ICC sur le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année. Le loyer de référence est de 330 € avec indice INSEE ICC / T4 de 2021 fixé à 1886.

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur :

- La reconduite du bail professionnel pour une durée de 6 ans commençant à courir le 1<sup>er</sup> octobre 2022, pour finir le 1<sup>er</sup> octobre 2028 dans les termes du bail initial
- La fixation du loyer au prix de 330 € mensuels auxquels s'ajoutent des charges d'un montant de 30 € mensuels avec indexation du loyer principal sur l'ICC / T4 de l'année précédente

Ces dispositions étant précisées dans un avenant N°1 au bail initial annexé à la présente délibération. Le Conseil Municipal est appelé à autoriser Monsieur le Maire à le signer, étant précisé que la prise d'effet du présent avenant est fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2022.

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

- d'accepter la reconduite du bail professionnel dans les termes du bail initial pour une durée de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022,
- d'accepter la fixation du loyer mensuel au prix de 330 € toutes taxes comprises, auxquels s'ajoutent 30 € de charges mensuelles, avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2022,
- de prévoir une indexation des loyers chaque année au 1<sup>er</sup> juillet sur l'ICC 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant N°1 tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Ainsi délibéré les jour, mois et an ci-dessus.  
Ont signé au registre les membres présents.  
Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Rogatien,

**Le Maire,  
Didier LARELLE**

*Contrat de bail professionnel*

*Location à usage exclusivement professionnel*

**AVENANT N°1**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**BAILLEUR**

La Commune de SAINT-ROGATIEN, SIRET 21170391300015, située Place de la Mairie 17 220 SAINT ROGATIEN, représentée par Monsieur Didier LARELLE, agissant en qualité de Maire de ladite commune et spécialement autorisé par délibération du Conseil Municipal de Saint-Rogatien en date du 8 juin 2022,

**PRENEUR**

Madame Stéphanie NOIROT-TOUBIN, ostéopathe DO, SIRET 52521058900012 ADELI 170000780 demeurant 13 rue de Charrons 17220 SAINTE SOULLE  
De nationalité française  
Résident au sens de la réglementation fiscale

**Considérant** le contrat de bail professionnel du 24 juin 2016 à l'usage exclusif d'ostéopathie, consenti et accepté pour une durée de SIX années commençant à courir le 1<sup>er</sup> octobre 2016 pour finir le 30 septembre 2022,

**Considérant** l'intention, pour les deux parties, de reconduire le contrat pour une même durée de SIX ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022 pour finir le 30 septembre 2028, tacitement, sans qu'aucune notification de ne pas renouveler le bail à expiration n'ait été formulée par l'une ou l'autre des parties,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 8 juin 2022 autorisant Monsieur le Maire à modifier le loyer et ses charges, et à en préciser son indexation,

Il est convenu ce qui suit :

**ARTICLE 3 – CHARGES ET CONDITIONS**

*(Remplace Article 3 du bail initial – Consommation d'eau et d'électricité)*

**Consommation d'eau et d'électricité**

« Le preneur » acquittera mensuellement trente euros (30 €) de consommation d'eau et d'électricité qu'il s'engage à payer au bailleur mensuellement le 5 de chaque mois avec le loyer principal. Etant précisé que le « bailleur » est exonéré de responsabilité pour le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

**ARTICLE 5 – LOYER**

*(Remplace Article 5 du bail initial)*

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel TOUTES TAXES de TROIS CENT TRENTE EUROS (330 €).

Ce loyer est payable au plus tard le 5 de chaque mois suite à l'émission du titre de recette émis par la Trésorerie de PERIGNY.

**ARTICLE 8 – REVISION**

*(Remplace l'article 5 du bail initial)*

Le loyer sera révisé automatiquement **chaque année le 1<sup>er</sup> juillet** en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation INSEE

L'indice de base est l'indice du quatrième trimestre de l'année 2021 fixé à 1886 pour un montant de loyer mensuel toutes taxes de trois cent trente euros (330 €).

L'indice de révision sera l'indice du quatrième trimestre de chaque année.

La première révision aura lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2023 en référence de l'indice du quatrième trimestre 2022.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le « preneur » à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'INSEE.

A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

Les autres articles restent inchangés.

Le bail initial reste valide.

La prise d'effet du présent avenant est fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Fait à SAINT ROGATIEN, le 21 juin 2022

Pour la Commune de SAINT-ROGATIEN  
Bailleur  
Le Maire,

Mme Stéphanie NOIROT -TOUBIN  
Preneur

M. Didier LARELLE