

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombres de membres :

En exercice : **33**

Présents : **23**

Représentés : **7**

Qui ont pris part à la délibération : **30**

Date de la convocation : **12/09/2023**

Date d'affichage : **20/09/2023**

**de la commune de COGOLIN
Séance du mardi 26 SEPTEMBRE 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le **vingt-six septembre à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Monsieur Marc Etienne LANSADÉ maire,

PRESENTS :

Christiane LARDAT – Gilbert UVERNET – Audrey TROIN – Geoffrey PECAUD – Sonia BRASSEUR – Francis LAPRADE – Liliane LOURADOUR – Erwan DE KERSAINTGILLY – Jacki KLINGER – Danielle CERTIER – Elisabeth CAILLAT – Jean-Paul MOREL – Franck THIRIEZ – Patricia PENCHENAT – Jean-Pascal GARNIER – Isabelle BRUSSAT – Olivier COURCHET – Mireille ESCARRAT – Patrick HERMIER – Isabelle FARNET-RISSO – Bernadette BOUCQUEY – Julie LEPLAIDEUR –

POUVOIRS :

Patrick GARNIER	à	Jacki KLINGER
René LE VIAVANT	à	Audrey TROIN
Michaël RIGAUD	à	Geoffrey PECAUD
Christelle TAXI	à	Sonia BRASSEUR
Kathia PIETTE	à	Mireille ESCARRAT
Philippe CHILARD	à	Patrick HERMIER
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADÉ

EXCUSES :

Corinne VERNEUIL
Florian VYERS

ABSENTE :

Audrey MICHEL

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

Par délibération n° 2018/011, le conseil municipal, dans sa séance du 2 février 2018 avait accepté les termes du bail professionnel devant être souscrit avec les professionnels de santé, candidats à la location de locaux au sein de la maison de santé pluridisciplinaire.

N° 2023/09/26-14

**MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE – BAIL PROFESSIONNEL – AUTORISATION DE SOUS-LOCATION :
AVENANT AU BAIL**

Le contrat de bail signé avec l'ensemble des locataires prévoyait à l'endroi 3.11, l'interdiction par le preneur de sous-louer son droit au bail, en tout ou partie.

La maison de santé est en fonction depuis cinq ans et de nouveaux besoins se font connaître.

Ainsi, plusieurs professionnels ont manifesté leur intérêt de partager les locaux en recourant à la sous-location partielle ou totale de leurs locaux professionnels.

En effet, l'inoccupation partielle des locaux par les locataires ou la nécessité de suspendre leur activité professionnelle pour une durée prolongée (maladie, maternité...), sont autant de raisons qui nous amènent à réfléchir à l'option que le bailleur pourrait donner aux locataires, à savoir le recours à la sous-location du bail professionnel.

Afin de maintenir, voire de développer l'offre médicale et paramédicale de la maison de santé pluridisciplinaire, il vous est proposé d'acter un avenant au bail professionnel, autorisant la sous-location et précisant les conditions d'accès à celle-ci.

Dès lors que le locataire souhaitera recourir à la sous-location, celui-ci devra porter à connaissance du bailleur les conditions dans lesquelles il souhaite sous-louer son local en précisant l'identité du sous-locataire, l'activité exercée ainsi que la nature de la sous-location en tout ou partie des locaux.

La commune, en sa qualité de propriétaire-bailleur souhaite concourir au contrat de sous-location ; le bailleur sera donc invité à la signature du contrat conclu entre le locataire principal et le sous-locataire.

Le tarif de la sous-location sera encadré et ne pourra excéder la valeur du loyer principal. (Le tarif de la sous-location partielle sera calculé selon la règle du prorata temporis de la période d'occupation par le sous-locataire).

Si le loyer de la sous-location s'avérait être supérieur au loyer principal, le bailleur appliquerait au loyer principal une majoration de loyer équivalente.

S'il n'existe pas de lien direct entre le bailleur et le sous-locataire, le bailleur dispose cependant, en cas de défaillance du locataire principal, d'une action directe contre le sous-locataire pour le paiement du loyer principal, dans la limite du prix de la sous-location.

Le contrat de sous-location devra intégrer les mentions suivantes :

- la description des locaux sous-loués ainsi que toutes les caractéristiques du bien (superficie, équipements...) ;
- la destination des locaux sous-loués (l'usage des locaux par le sous-locataire, précision faite que l'activité exercée devra respecter le domaine médical ou paramédical de la maison de santé) ;
- le montant du loyer mensuel de sous-location et la répartition du paiement des charges entre le locataire et le sous-locataire (en cas

N° 2023/09/26-14

**MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE – BAIL PROFESSIONNEL – AUTORISATION DE SOUS-LOCATION :
AVENANT AU BAIL**

- de sous-location partielle, la quote-part du loyer et des charges imputables au sous-locataire sera calculée au prorata temporis du temps sous-loué) ;
- les règles de responsabilité du locataire et du sous-locataire envers le bailleur ;
 - la durée du contrat de sous-location.

Les sanctions en cas de non-respect de la procédure sont les suivantes :

Dès lors qu'une des conditions ne sera pas respectée, l'acte de sous-location sera inopposable au bailleur.

Toute sous-location irrégulière constituera un motif grave et légitime de refus au renouvellement du bail professionnel.

Enfin, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du bail.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n° 86-1290 du 12 décembre 1986 et notamment son article 57 A ;

Vu le code civil et notamment les articles 1713 à 1762 ;

Vu la délibération n° 2018/011 du 22 février 2018 relative aux baux professionnels de la maison de santé pluridisciplinaire ;

Considérant les inoccupations partielles des locaux de la maison de santé ;

Considérant le besoin manifesté par les professionnels de la maison de santé de pouvoir partager les locaux ;

Considérant la nécessité de maintenir voire de développer l'activité médicale et paramédicale de la maison de santé ;

Considérant la possibilité d'autoriser le recours à la sous-location du bail professionnel dans le cadre d'un avenant au bail ;

Considérant la nécessité d'encadrer le contrat de sous-location ;

Considérant la proposition d'avenant au bail ;

Après avoir entendu l'exposé qui précède et en avoir délibéré, le conseil municipal :

AUTORISE le principe de la sous-location dans les baux professionnels consentis avec les professionnels de la maison de santé pluridisciplinaire ;

APPROUVE les termes de l'avenant au bail professionnel de la maison de santé pluridisciplinaire ;

DECIDE de concourir au contrat de sous-location et à la signature de l'acte ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les contrats de sous-location.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A L'UNANIMITE**.

Le maire,

Marc Etienne LANSADE



Le secrétaire,

Geoffrey PECAUD