

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

<u>Nombre de membres :</u> En exercice : 33 Présents : 29 Représentés : 4 Qui ont pris part à la délibération : 33 Date de la convocation : 16/09/2026 Date d'affichage : 16/09/2026	de la commune de COGOLIN Séance du jeudi 24 SEPTEMBRE 2026 L'an deux mille vingt-six, le vingt-quatre septembre à 18h30 , le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au CENTRE MAURIN DES MAURES , sous la présidence de Isabelle FARNET RISSO maire, <u>PRESENTS :</u> Rodolphe EPINEAU - Sandra DAVAL - Nicolas FOURNAUX - Patricia ACQUATELLA - Nicolas PATACCHINI - Bernadette BOUCQUEY - Patrice DI PAOLO - Marc CAYROL - Michel MEDE - Erick TROUGNAC - Isabelle PLATRIEZ - Mohamed MERAKCHI - André VERRIEUX - Eric MOREAU - Isabelle MELLANO - Bénédicte FRERET - André THIRIOT - Katia DONJEAN - Séverine GANDIA - Ingrid GAILLET - Didier PARE - Esmeralda PIERQUIN - Gilles LE CAM - Caroline BOROWIEC - Malika OUAREZKI - Pierre-Yves TIERCE - Arnaud FERRARO - Amandine CLAURE - <u>POUVOIRS :</u> Serge FINTZEL à Isabelle FARNET RISSO Caroline SINGER à Katia DONJEAN Cécile BAFFETTI à Rodolphe EPINEAU Alain MARCHAIS à Pierre-Yves TIERCE <u>SECRÉTAIRE de SÉANCE :</u> Amandine CLAURE
---	---

Par décision du maire datée du 23 juin 2025, la commune de Cogolin a consenti à Monsieur Henri GOMEZ, exerçant une activité professionnelle d'ostéopathe, un bail professionnel portant sur la mise à disposition d'un local communal sis résidence la Cauquière – lot n° 694, d'une surface de 41,30 m², destiné à l'exercice de son activité.

Ce bail a été signé le 3 juillet 2025, pour une durée de six années.

Depuis la prise d'effet du bail, Monsieur Henri GOMEZ a effectivement exercé son activité professionnelle dans le local mis à sa disposition. Toutefois, il a rapidement été confronté à plusieurs difficultés dans le cadre de l'installation et du développement de son activité dans un secteur où plusieurs ostéopathes sont déjà installés sur la commune.

N° 2026/09/24-27

RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL PROFESSIONNEL CONSENTI A MONSIEUR HENRI GOMEZ - OSTEOPATHE

N° 2026/09/24-27**RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL PROFESSIONNEL CONSENTI A MONSIEUR HENRI GOMEZ -
OSTEOPATHE**

À ces éléments se sont ajoutées plusieurs difficultés liées à la localisation et aux conditions d'utilisation du local, qui, en l'état, s'avère non adapté à l'activité de Monsieur Henri GOMEZ.

En effet, le local est situé au sein de l'enceinte d'une copropriété fermée, dont l'accès est restreint. Cette configuration a constitué une difficulté pour l'exercice et le développement de son activité professionnelle, notamment en matière d'accessibilité pour sa patientèle.

Par ailleurs, les conditions thermiques du local se sont révélées particulièrement contraignantes. Durant la période hivernale, Monsieur Henri GOMEZ a été confronté à des températures particulièrement basses et, durant la période estivale, à des températures élevées, ne lui permettant pas de recevoir ses patients dans des conditions satisfaisantes pour l'exercice de son activité.

Ces différentes difficultés ont contribué à fragiliser l'activité professionnelle naissante de Monsieur Henri GOMEZ et à engendrer des difficultés financières croissantes, lesquelles ne lui ont progressivement plus permis d'honorer régulièrement les échéances de loyers prévues au contrat.

Par un courrier électronique adressé à la commune le 29 juin 2026, Monsieur Henri GOMEZ a sollicité la résiliation anticipée de son bail, en demandant l'application d'un préavis d'un mois, et en considérant que le contrat pourrait ainsi prendre fin au 31 juillet 2026.

Toutefois, les stipulations contractuelles du bail prévoient un délai de préavis de six mois en cas de dénonciation du contrat.

À la suite de plusieurs échanges entre Monsieur Henri GOMEZ et les services de la commune, il est apparu opportun de rechercher une solution permettant de mettre un terme amiable à la relation contractuelle, tout en tenant compte de la situation particulière de l'intéressé et des intérêts de la commune.

Dans ce cadre, la commune a proposé à Monsieur Henri GOMEZ la conclusion d'un protocole transactionnel ayant pour objet de fixer les conditions d'une résiliation anticipée du bail et de réduire, à titre amiable, le délai de préavis contractuellement prévu.

Il est ainsi proposé de ramener le délai de préavis de six mois à trois mois, permettant de fixer la date de fin du bail au 30 septembre 2026.

Ce protocole permettra ainsi de mettre fin de manière amiable et anticipée au bail, selon des modalités convenues entre les parties, tout en préservant les intérêts de la commune et en tenant compte des difficultés rencontrées par Monsieur Henri GOMEZ dans l'exercice de son activité professionnelle.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et L.2122-21 ;
Vu le code civil, et notamment ses articles 2044 et suivants relatifs à la transaction ;
Vu le bail professionnel conclu entre la commune et Monsieur Henri GOMEZ, exerçant une activité d'ostéopathe, signé le 3 juillet 2025, pour une durée de six années ;
Vu les stipulations contractuelles prévoyant un délai de préavis de six mois en cas de dénonciation du contrat ;
Vu la demande de résiliation anticipée formulée par Monsieur Henri GOMEZ par courrier électronique du 29 juin 2026 ;

N° 2026/09/24-27**RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL PROFESSIONNEL CONSENTI A MONSIEUR HENRI GOMEZ -
OSTEOPATHE**

Considérant qu'à la suite de plusieurs échanges entre Monsieur Henri GOMEZ et les services de la commune, les parties ont souhaité rechercher une solution amiable permettant de mettre un terme anticipé à leur relation contractuelle ;

Considérant que, dans ce cadre, la commune a proposé à Monsieur Henri GOMEZ la conclusion d'un protocole transactionnel ayant pour objet de fixer les conditions de la résiliation anticipée du bail et de ramener, à titre amiable, le délai de préavis contractuellement prévu de six mois à trois mois ;

Considérant que le protocole transactionnel précise les engagements respectifs des parties et les conditions dans lesquelles interviendra la résiliation anticipée du bail ;

Considérant qu'il appartient au conseil municipal d'autoriser la conclusion de cet accord transactionnel et d'autoriser Madame le Maire à le signer ;

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

D'APPROUVER le principe de la résiliation anticipée, à l'amiable, du bail professionnel conclu entre la commune et Monsieur Henri GOMEZ, exerçant une activité d'ostéopathe, signé le 3 juillet 2025 pour une durée de six années ;

D'APPROUVER le protocole transactionnel annexé à la présente délibération, ayant pour objet de déterminer les conditions de la résiliation anticipée du bail et de régler les conséquences de cette résiliation entre les parties ;

D'APPROUVER la réduction du délai de préavis contractuel de six mois à trois mois, conformément aux stipulations du protocole transactionnel ;

DE FIXER, conformément au protocole transactionnel, la date de fin du bail au 30 septembre 2026, sous réserve du respect par chacune des parties des engagements prévus par ledit protocole ;

DE PRECISER que les conditions financières et, le cas échéant, les modalités de règlement des sommes restant dues au titre du bail sont celles définies dans le protocole transactionnel annexé à la présente délibération ;

D'AUTORISER le maire ou son représentant à signer le protocole transactionnel avec Monsieur Henri GOMEZ, ainsi que tout document nécessaire à son exécution et à la mise en œuvre de la résiliation anticipée du bail.

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

Le maire,

Le secrétaire,

Isabelle FARNET RISSO

Amandine CLAURE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de 2 mois à compter de sa date de publication, par courrier ou en utilisant l'application « Télérecours Citoyens », accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL PORTANT RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL PROFESSIONNEL

Entre les soussignés,

La commune de Cogolin représentée par son maire en exercice, Madame Isabelle FARNET RISSO dûment habilitée à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2026 n° 2026/09/24-27, ci-après dénommée « la commune »,

D'une part,

Et,

Monsieur Henri GOMEZ, exerçant une activité professionnelle d'ostéopathe, domicilié 180, chemin de Radasse – 83310 Cogolin, ci-après dénommé « le preneur »,

D'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

PRÉAMBULE

La commune a consenti à Monsieur Henri GOMEZ un bail professionnel portant sur la mise à disposition d'un local situé résidence la Cauquière – lot n° 694, destiné à l'exercice de son activité professionnelle d'ostéopathe.

Ce bail a été signé le 3 juillet 2025 pour une durée de six années.

Monsieur Henri GOMEZ a effectivement exercé son activité professionnelle dans le local depuis la conclusion du bail.

Dans le cadre de l'exercice de son activité, Monsieur Henri GOMEZ a toutefois rencontré plusieurs difficultés tenant notamment à l'installation d'une nouvelle activité, les conditions d'accès ainsi qu'aux conditions thermiques dudit local.

Ces difficultés ont contribué à fragiliser son activité professionnelle et à engendrer des difficultés financières croissantes, ayant notamment conduit à des retards dans le paiement des échéances de loyers.

Le 29 juin 2026, Monsieur Henri GOMEZ a sollicité, par courrier électronique, la résiliation anticipée du bail, en demandant l'application d'un délai de préavis d'un mois et en considérant que le contrat pouvait prendre fin au 31 juillet 2026.

Toutefois, le bail prévoit un délai de préavis de six mois pour sa dénonciation.

À la suite de plusieurs échanges entre les parties, celles-ci ont souhaité rechercher une solution amiable permettant de mettre fin au contrat dans des conditions acceptables pour chacune d'elles.

Dans ce cadre, la commune a proposé à Monsieur Henri GOMEZ de réduire, à titre amiable, le délai de préavis contractuellement prévu de six mois à trois mois, permettant ainsi de fixer la date de fin du bail au 30 septembre 2026.

Le présent protocole est conclu conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil.

En conséquence, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – Objet du protocole

Le présent protocole a pour objet de déterminer les conditions amiables de la résiliation anticipée du bail professionnel conclu le 3 juillet 2025 entre la commune et Monsieur Henri GOMEZ.

Il a également pour objet de régler les conséquences de cette résiliation entre les parties et de mettre fin à tout différend les opposant au titre de la résiliation anticipée du bail.

ARTICLE 2 – Rappel des stipulations du bail

Le bail professionnel conclu le 3 juillet 2025 a été consenti pour une durée de six années.

Le contrat prévoit un délai de préavis de six mois en cas de dénonciation du bail.

Monsieur Henri GOMEZ a sollicité une résiliation anticipée en demandant l'application d'un délai de préavis d'un mois.

Après échanges et discussions, la commune a accepté, à titre amiable et transactionnel, de réduire le délai de préavis à **trois mois**, dans les conditions prévues au présent protocole.

ARTICLE 3 – Résiliation anticipée du bail

Les parties conviennent d'un commun accord de mettre fin de manière anticipée au bail professionnel conclu le 3 juillet 2025.

La résiliation prendra définitivement effet le 30 septembre 2026 au soir.

À compter du 1er octobre 2026, Monsieur Henri GOMEZ ne disposera plus d'aucun droit à l'occupation ou à l'utilisation du local au titre du bail.

La présente résiliation intervient d'un commun accord entre les parties et ne constitue pas une reconnaissance, par l'une ou l'autre des parties, d'une quelconque faute ou responsabilité de l'autre.

ARTICLE 4 – Préavis

Par dérogation aux stipulations du bail prévoyant un délai de préavis de six mois, la commune accepte de ramener ce délai à trois mois.

Le délai ainsi convenu permet de fixer la date de fin du bail au 30 septembre 2026.

Cette réduction du délai de préavis constitue une concession consentie par la commune dans le cadre du règlement amiable du différend opposant les parties.

Monsieur Henri GOMEZ reconnaît expressément que, sans le présent accord transactionnel, le délai de préavis prévu au bail aurait été de six mois.

ARTICLE 5 – Paiement des loyers, charges et sommes dues

Monsieur Henri GOMEZ demeure tenu au paiement des loyers, charges et autres sommes contractuellement exigibles jusqu'à la date effective de fin du bail, soit le 30 septembre 2026.

Aucune remise, réduction ou abandon de créance n'est consenti par la commune au titre des sommes dues par Monsieur Henri GOMEZ.

ARTICLE 6 – État des lieux de sortie et restitution des clés

Monsieur Henri GOMEZ s'engage à libérer intégralement les lieux au plus tard le 30 septembre 2026.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera établi entre les parties à la date de libération des lieux ou à toute autre date convenue entre elles.

Monsieur Henri GOMEZ s'engage à restituer à la commune l'ensemble des clés, badges, moyens d'accès et, plus généralement, tout dispositif permettant l'accès au local.

La restitution des clés donnera lieu à un récépissé permettant d'en constater la date.

Le local devra être restitué libre de toute occupation, de tout mobilier et de tout effet personnel appartenant à Monsieur Henri GOMEZ.

ARTICLE 7 – État du local et éventuelles dégradations

Monsieur Henri GOMEZ s'engage à restituer le local dans l'état résultant de l'état des lieux d'entrée, sous réserve de l'usure normale liée à son utilisation conforme à la destination du bail.

Les éventuelles dégradations imputables à Monsieur Henri GOMEZ et constatées lors de l'état des lieux de sortie feront l'objet d'un examen contradictoire entre les parties.

ARTICLE 8 – Charges et consommations

Monsieur Henri GOMEZ demeure redevable des charges, consommations et autres sommes accessoires mises contractuellement à sa charge jusqu'à la date effective de fin du bail.

Les régularisations éventuelles de charges intervenant postérieurement au 30 septembre 2026 mais se rapportant à la période antérieure à cette date demeureront dues selon les modalités prévues par le bail.

ARTICLE 9 – Portée de la transaction

Les parties déclarent conclure le présent protocole dans le but de mettre définitivement fin au différend les opposant concernant la résiliation anticipée du bail professionnel.

Sous réserve de son exécution complète, le présent protocole vaut transaction entre les parties au sens des articles 2044 et suivants du code civil.

Elles reconnaissent que celui-ci comporte des concessions réciproques, consistant notamment, pour la commune, à accepter une réduction du délai de préavis contractuel de six mois à trois mois et, pour Monsieur Henri GOMEZ, à accepter la date du 30 septembre 2026

comme date définitive de fin du bail et à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par le présent protocole.

ARTICLE 10 – Exécution du protocole

Les parties s'engagent à exécuter de bonne foi l'ensemble des obligations résultant du présent protocole.

La commune s'engage, sous réserve du respect par Monsieur Henri GOMEZ de ses propres obligations, à prendre en compte la date du 30 septembre 2026 comme date de fin du bail.

Monsieur Henri GOMEZ s'engage notamment à :

- libérer le local au plus tard le 30 septembre 2026 ;
- restituer l'ensemble des clés et moyens d'accès ;
- régler les sommes restant dues dans les conditions prévues au présent protocole ;
- participer à l'établissement de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 11 – Défaut d'exécution

En cas de manquement de l'une des parties à ses obligations au titre du présent protocole, l'autre partie pourra, après mise en demeure restée infructueuse, solliciter l'exécution des obligations concernées ou toute autre mesure prévue par les dispositions légales applicables.

ARTICLE 12 – Règlement des litiges

Les parties s'engagent à rechercher prioritairement une solution amiable à toute difficulté relative à l'interprétation ou à l'exécution du présent protocole.

À défaut d'accord amiable, tout litige relatif à l'exécution du présent protocole sera soumis à la juridiction compétente.

ARTICLE 13 – Nombre d'exemplaires

Le présent protocole est établi en deux exemplaires originaux, dont un est remis à chacune des parties.

Fait à Cogolin, le

Pour la commune,
Le maire,

Le locataire,

Isabelle FARNET RISSO

Henri GOMEZ