

## COMMUNE DE MAGNÉ

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS,  
ET LE 28 NOVEMBRE A 19 HEURES 00, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MAGNÉ DUMENT CONVOQUE,  
S'EST REUNI EN SESSION ORDINAIRE A LA MAIRIE SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR LABORDERIE Gerard,  
MAIRE.

Date de la convocation : **23 NOVEMBRE 2023**

**Étaient présents :** Mesdames et Messieurs : LABORDERIE Gérard, BILLAUD Sébastien, ALLEIN Aurélie, TROMAS Catherine, CAILLEAUD Cyril, BAUDOUIN Michèle, FICHET Éric, CHAUVET Francette, GUILBOT Bernard, HAGNIER Maryse, JOLYS René, LAPEGUE Karine, LE SAUZE Sandrine, PATEJ Laurence, VALLET Jean-Claude, VIOLLET Etienne, ADAM Bernard, ANDREU Véronique, MARRET Nathalie

**Étaient excusés et représentés :** BODET Roger à LABORDERIE Gérard, DUQUEROUX Franck à PATEJ Laurence, JACOMET Sylvie à ALLEIN Aurélie, PRIVE Franck à BILLAUD Sébastien,

**Était excusé et non représenté :**

**Était Absent :**

**Secrétaire de séance :** GUILBOT Bernard

**Réf. : 2023\_11\_10**

**modifie et complète la délibération n°2023-07-07 du 11 juillet 2023**

**Objet : Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) sise 3 rue des Iris à Magné  
Baux professionnels à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 :**

- **bail professionnel avec la SISA Reine des prés (professionnels de santé ARS)**
- **et bail professionnel avec les psychologues**

**Vu** l'article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune,

**Vu** l'article L.2241-1 du CGCT dispose quant à lui que « le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières de la commune ». S'il appartient au conseil municipal d'approuver la passation des baux sur les bâtiments et terrains communaux, il lui revient, pour l'exercice de cette attribution, de définir les principales caractéristiques de ces contrats, notamment quant aux bénéficiaires, à la nature et à la consistance des bâtiments et terrains en cause, au régime juridique applicable, au loyer et à la durée des baux,

**Considérant** les dispositions de l'article L. 2122-21 du CGCT, qui chargent le maire d'exécuter les décisions du conseil municipal et en particulier de passer les baux des biens, n'ont pas pour objet et ne peuvent avoir pour effet de dispenser le conseil municipal de se prononcer sur leurs caractéristiques (CE, 5 décembre 2005, Commune de Pontoy). Aussi, les locations de biens communaux doivent-elles être précédées d'une délibération autorisant le Maire à entreprendre des actes de gestion domaniale : celui-ci ne peut, de sa propre initiative, passer un bail ou le modifier sans y avoir été préalablement habilité par l'assemblée délibérante (TC, 4 juin 2010, Compagnie d'assurances du soleil),

**Considérant** que les communes peuvent louer des biens appartenant à leur domaine privé au moyen de baux souscrits en principe selon les règles générales du droit privé. Ces baux peuvent être passés de gré à gré ou par adjudication publique, aucune disposition législative ou réglementaire n'imposant aux communes de recourir obligatoirement à l'une ou l'autre de ces procédures. Ce principe implique l'application du droit commun de la location qui règle les rapports entre bailleurs et locataires et la passation de contrats de droits privés, qu'il s'agisse de locaux à usage d'habitation, professionnels, commerciaux ou ruraux,

**Considérant** qu'un bail professionnel doit être écrit, et un bail de plus de 12 ans doit être établi par un notaire,

**Considérant** que le loyer et son indexation, sous réserve que l'indice soit licite, ainsi que le dépôt de garantie sont déterminés et fixés librement par les parties lors de la conclusion du bail,

**Considérant** que conformément à la loi Pinel du 18 juin 2014, les contrats signés à compter du 19 juin 2014 doivent obligatoirement prévoir un état des lieux d'entrée et de sortie contradictoire et amiable. A défaut, il est établi par huissier à la demande de la partie la plus diligente,

**Considérant** que le locataire a le droit de sous-louer ou de céder librement son bail si cette faculté ne lui est pas interdite par une clause du bail. La cession du bail professionnel doit être signifiée au bailleur. En cas de sous-location, le locataire principal demeure tenu envers le bailleur de l'exécution des obligations issues du bail, comme s'il occupait lui-même les locaux,

**Considérant** que les conflits et les litiges portant sur un bail professionnel sont de la compétence du tribunal judiciaire,

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que le chantier de construction de la Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) sise 3 rue des Iris à Magné de propriété Commune de Magné, a été réceptionné par la maîtrise d'œuvre Cabinet Corset Roche et associés le 25 juillet 2023 en présence des 17 entreprises retenues pour le chantier par contrats initiaux de juin 2022 avec levée des réserves le 18 septembre 2023. Les praticiens sont entrés dans la MSP à compter de début août 2023. Deux conventions d'occupation précaire ont été signées le 31 juillet 2023 respectivement avec la SISA et avec les psychologues.

Il rappelle que par délibération n°2023\_07\_07 du 11 juillet 2023, le conseil a approuvé la signature de baux de 25 ans. Cependant, les frais notariés étant très élevés, il a été convenu avec les professionnels de santé d'engager des baux inférieurs à 12 ans. La délibération du 11 juillet 2023 est ainsi modifiée au vu des nouveaux baux dont le projet a été transmis à chaque membre, et complétée comme suit :

Un bail professionnel doit être signé avec les praticiens, qui au vu de leur spécialité définie par l'Agence Régionale de Santé (ARS), se sont constitués en société ou restent en leur nom propre, pouvant ensuite faire évoluer leur statut pour tout autre société s'y substituant.

Monsieur le Maire indique que :

- les médecins, les dentistes, les infirmières libérales, les kinésithérapeutes se sont constitués respectivement et ce dans leur corps de métier en une société civile de moyens (SCM), une structure juridique destinée aux professionnels libéraux leur permettant de mettre en commun les moyens d'exploitation nécessaires à l'exercice de leur activité professionnelle.
- les orthophonistes et les psychologues restent pour l'instant en leur nom propre mais peuvent ensuite faire évoluer leur statut pour tout autre société s'y substituant.

En outre, les SCM (médecins, dentistes, infirmières libérales, kinésithérapeutes) et les orthophonistes mesdames TAPHANEL Johanne et VAHNOVE Audrey, se sont regroupées dans une Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires (SISA REINE DES PRÉS). Les professionnels de cette SISA sont adhérents de l'ASPIC « association Santé Pluridisciplinaire Inter Communale de Magné et Coulon » créée depuis novembre 2016. C'est l'association qui regroupe l'ensemble des praticiens libéraux qui exercent tant en dehors qu'au sein de la MSP dans l'objectif d'avoir une activité coordonnée.

Les psychologues Mesdames TRANVOUEZ Gaëlle et MAHIEU Solène, ne pouvant s'inscrire dans une société telle que la SISA, elles participent au projet de santé au travers de leur adhésion à l'ASPIC précitée.

Ainsi, la Commune de Magné aura deux locataires, la SISA et les psychologues.

Un premier bail est établi entre la Commune de Magné désignée le « Bailleur » et la société dénommée SISA REINES DES PRES (Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires) désignée le « Preneur ».

Un second bail professionnel est établi entre la Commune de Magné désignée le « Bailleur » et Mesdames TRANVOUEZ Gaëlle et MAHIEU Solène, ou tout autre société s'y substituant, désignées le « Preneur ».

Chacun de ces baux a les mêmes caractéristiques et les mêmes clauses.

Le bailleur loue au titre de **BAIL PROFESSIONNEL** régi par l'article 57 A et l'article 57 B modifiés de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986, par le titre Huitième du Code civil, et par les présentes dispositions contractuelles. Il est précisé que les parties ne veulent pas déroger à l'article 57 A susvisé car elles n'entendent pas adopter dans leurs rapports les dispositions du statut des baux commerciaux régis par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

La durée de chacun des baux est de onze années entières (11 ans) et consécutives qui commenceront à courir le 1er janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2034. Ce bail comporte une clause de tacite reconduction pour la même durée selon les règles prévues aux baux et selon le terme du dernier loyer sous réserve de son indexation telle que stipulée à l'article 7 dudit bail. Ce bail prévoit que chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois. En outre, le preneur peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois. Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice. En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre preneur en accord avec le bailleur.

Le bailleur loue au titre de bail professionnel à chaque preneur qui accepte, les locaux professionnels sis 3 rue des iris sur les parcelles cadastrées AD 1372 et AD 1383 d'une superficie de 50 ha et 1 ca. Ces locaux comprennent différents pôles et des espaces communs.

Il est mis à disposition un bâtiment d'un total de 1024,20 m<sup>2</sup> de « surfaces dans œuvre » (998 m<sup>2</sup> de surfaces utiles) se répartissant comme suit :

- **Un pôle A** (A1 : Médecins et A2 : infirmières)
  - **A1** : comprenant un accueil équipé d'une banque, 5 cabinets de médecins avec placards et paillasse, 1 bureau d'infirmière ASALEE avec placards et paillasse, une salle de soins polyvalente, 1 salle d'attente divisible en 2 salles + 48 m<sup>2</sup> circulation + 6/20° des « espaces Communs » soit 346,610 m<sup>2</sup>,
  - **A2** : 1 cabinet d'infirmières, 1 salle d'attente + 11 m<sup>2</sup> circulation + 1/20° des « espaces Communs » soit 49,135 m<sup>2</sup>,
- **Un pôle B** (B1 : Paramédical/orthophonistes et B2 : psychologues)
  - **B1** : comprenant 3 bureaux « paramédical » avec placards et paillasse dont 2 bureaux orthophoniste, 1 salle d'attente + 0 m<sup>2</sup> circulation + 3/20° des « espaces Communs » soit 99,405 m<sup>2</sup>,
  - **B2** : un cabinet psychologie, une salle d'attente + 0 m<sup>2</sup> circulation + 1/20° des « espaces Communs » soit 40,635 m<sup>2</sup>,
- **Un pôle C (kinésithérapeutes)** : comprenant 6 box de soins, une salle d'attente avec espace accueil équipé d'une banque, une salle de rééducation, une réserve + 21 m<sup>2</sup> circulation + 6/20° des « espaces Communs » soit 249,510 m<sup>2</sup>,
- **Un pôle D (dentistes)** : comprenant un accueil, 2 salles d'attente (1 ouverte, 1 fermée)s, 3 cabinets de soins dentaires avec placards et paillasse, 3 bureaux attenants, une salle de prophylaxie/chirurgie avec un sas, un vestiaire de prophylaxie/chirurgie avec un sas, une salle pano dentaire cone beam, un local technique insonorisé, une salle de stérilisation, 3 placards, un local ménage avec vidoir, un espace privé composé d'une salle de pause, d'un vestiaire homme et d'un vestiaire femme, d'un sanitaire + 32 m<sup>2</sup> circulation + 3/20° des « espaces Communs » soit 238,905 m<sup>2</sup>,

Les espaces communs suivants sont répartis et déjà inclus dans chaque pôle ci-dessus.

- **Des espaces communs accessibles au public** pour 49,20 m<sup>2</sup> :
  - \* un sas d'entrée ;
  - \* un hall d'entrée ;
  - \* l'entrée du pôle A
  - \* sanitaire public PMR SAN 01 dans le pôle A ;
  - \* couloir de circulation accès pôles B1, C et D
  - \* sanitaire public PMR SAN 02 dans le couloir accès pôles C et D ;
- **Des circulations** pour 69,00 m<sup>2</sup> :
  - \* couloir de circulation au public accès pôles B1, C et D
  - \* couloir de circulation de l'espace commun privatif
- **Des espaces communs privatifs** pour 42,60 m<sup>2</sup> :
  - \* une salle de réunion/repos dans laquelle il est autorisé aux preneurs d'installer une cuisine et ses équipements ;
  - \* une salle d'eau ;
  - \* 2 sanitaires privés PMR et H/F ;
- **Des espaces logistiques privatifs** pour 38,30 m<sup>2</sup> :
  - \* un local réserve /archives ;
  - \* un local ménage avec vidoir ;
  - \* un local DASRI ;
  - \* un local poubelles ;
- **Des espaces techniques privatifs** pour 47,80 m<sup>2</sup> :
  - \* une chaufferie et son silo à granulés ;
  - \* 2 CTA (1 dans le sas d'entrée + 1 dans le couloir accès pôle B vers C)
  - \* 2 CFA (1 dans le couloir accès pôle B vers C + 1 dans l'entrée du pôle A ;
  - \* un local technique (LT) situé dans l'espace privatif
  - \* un local TGBT dans le couloir accès pôle B vers C face à l'entrée privative des praticiens
  - \* un local TGBT (secondaire) dans le pôle A face au secrétariat médical
  - \* un local informatique (baie de brassage)

Pour ce qui concerne l'extérieur, il est mis à disposition des preneurs :

- un terrain clôturé constitué de :
  - un parking réservé aux professionnels au nord, accès rue du moulin, de 416,30 m<sup>2</sup>, pouvant se fermer par un portail coulissant motorisable.
  - des espaces verts végétalisés
  - une terrasse
- Un muret en partie sud en limite de la rue des iris a été créé pour la pose de deux rangées de 5 boîtes aux lettres des professionnels soit 10 boîtes aux lettres

L'accès de la patientèle se fait par un parking public au sud, 3 rue des iris, de 948 m<sup>2</sup> végétalisés, d'un abri vélo de 8 m<sup>2</sup> et d'un parvis d'entrée de 42 m<sup>2</sup>.

La location est consentie et acceptée par les preneurs moyennant un loyer mensuel évolutif, payable d'avance à réception du titre de recette. La révision légale du loyer (article 7) est prévue chaque année à la date anniversaire en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE (le premier indice connu est celui du 2<sup>e</sup> trimestre 2023 s'élevant à 130,64 points publié le 30 septembre 2023). Il est convenu entre les parties d'aucun dépôt de garantie.

Monsieur le Maire poursuit en précisant que seule la clause concernant le montant du loyer évolutif est ajustée en fonction du preneur et ainsi du bail signé, à savoir :

- Pour la SISA, le **loyer mensuel est évolutif** comme suit :
  - 0,00 € (Zéro euro) mensuel la première année soit du 01/08/2023 au 31/07/2024
  - 2 121,00 € (deux mille cent vingt et un euros) mensuel les deux années suivantes soit du 01/08/2024 au 31/07/2026 sous réserve de l'indexation prévue à l'article 7
  - 2 373,00 € (deux mille trois cent soixante-treize euros) mensuel du 01/08/2026 au 31/07/2028 sous réserve de l'indexation
  - 2 769,00 € (deux mille sept cent soixante-neuf euros) mensuel du 01/08/2028 au 31/07/2030 sous réserve de l'indexation
  - 3 020,00 € (trois mille vingt euros) mensuel du 01/08/2030 au 31/07/2032 sous réserve de l'indexation
  - 3 272,00 € (trois mille deux cent soixante-douze euros) mensuel du 01/08/2032 au 31/07/2033 sous réserve de l'indexation
  - 5 801,00 € (cinq mille huit cent un euros) mensuel du 01/08/2033 au 31/07/2034 sous réserve de l'indexation
  - 7 734,00 € (sept mille sept cent trente-quatre euros) mensuel à partir du 01/08/2034 sous réserve de l'indexation
- Pour les psychologues qui partagent les mêmes espaces (PSY 01 et 02), le **loyer mensuel est évolutif** comme suit :
  - 0,00 € (Zéro euro) mensuel la première année soit du 01/08/2023 au 31/07/2024
  - 73,00 € (soixante-treize euros) mensuel les deux années suivantes soit du 01/08/2024 au 31/07/2026 sous réserve de l'indexation prévue à l'article 7
  - 82,00 € (quatre-vingt-deux euros) mensuel du 01/08/2026 au 31/07/2028 sous réserve de l'indexation
  - 95,00 € (quatre-vingt-quinze euros) mensuel du 01/08/2028 au 31/07/2030 sous réserve de l'indexation
  - 104,00 € (cent quatre euros) mensuel du 01/08/2030 au 31/07/2032 sous réserve de l'indexation
  - 113,00 € (cent treize euros) mensuel du 01/08/2032 au 31/07/2033 sous réserve de l'indexation
  - 200,00 € (deux cent euros) mensuel du 01/08/2033 au 31/07/2034 sous réserve de l'indexation
  - 266,00 € (deux cent soixante-six euros) mensuel à partir du 01/08/2034 sous réserve de l'indexation

Ces loyers correspondent à la valeur locative et ne sont pas soumis à la TVA compte tenu de l'activité exercée. Il est également hors charges.

Le bail précise que les preneurs ont l'obligation de l'entretien et des réparations des lieux loués, le bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. Ils ont l'obligation des contrats de maintenance notamment ceux pour la chaudière à granulés et son silo, les 2 portes automatiques de l'entrée au public, l'autocom de téléphonie, la platine Audio dans le sas d'entrée du public, le lecteur de badges à l'entrée privée des praticiens, le système SSI, les extincteurs, les BAES, les installations de ventilation, les chauffe-eau, les 10 boîtes aux lettres ....

En sus dudit loyer, le preneur devra payer des charges mais directement aux créanciers concernés (paiement en direct). Il n'y aura donc pas de provision sur charges au bailleur pour notamment l'électricité, l'eau, le combustible du chauffage, la téléphonie et l'internet, les déchets médicaux (DASRI) et tout l'entretien courant des espaces intérieurs du bâtiment. Le bailleur garde à sa charge l'entretien de tous les espaces extérieurs sauf l'entretien du portail coulissant qui sera motorisé et maintenu par les preneurs.

Il est ici précisé que le bailleur supportera l'impôt foncier dans son intégralité. Le preneur remboursera chaque année au bailleur les taxes et impôts afférents aux locaux loués comme la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Il est convenu que le preneur ne pourra céder, ni apporter, ni sous-louer son droit au présent bail en tout ou partie sauf accord préalable et écrit du bailleur. En revanche, à titre dérogatoire, le bailleur accepte dès la signature du bail que les preneurs peuvent sous-louer à leurs membres (SCM, professionnels de santé en nom propre ou tout autre société s'y substituant) ; ils seront préalablement présentés au bailleur.

En outre, un état des lieux d'entrée sera annexé et établi par Maître Tournade, huissier de justice en date du 24 juillet 2023.

Une assurance sous la seule responsabilité de chacun des « preneurs », avec effet au jour de l'entrée en jouissance et couvrant différentes garanties décrites est demandée. L'attestation détaillée des polices d'assurance souscrites sera remise dans les quinze jours de prise d'effet du bail puis à chaque renouvellement annuel de l'échéance.

Monsieur Le Maire précise que tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non-paiement des loyers, des taxes et des charges, sans exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le bail est établi par acte authentique qui sera reçu par le maire en qualité d'officier public.

Il soumet au vote les baux professionnels à l'assemblée et demande le pouvoir de signature.

Après avoir entendu cet exposé et après en avoir délibéré le Conseil Municipal décide à **l'unanimité des votants (2 ABSTENTIONS (M. Adam, Mme Marret))**, de :

- **APPROUVER** les baux professionnels avec les caractéristiques comme présentées ci-dessus ;
- **AUTORISER** Monsieur le premier adjoint ou un adjoint délégué, à signer les baux professionnels correspondants avec les représentants de chacun des preneurs :
  - ✓ Le premier bail avec le représentant ayant pouvoir de la Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires SISA REINE DES PRÉS
  - ✓ Le premier bail avec Mesdames TRANVOUEZ Gaëlle et MAHIEU Solène, psychologues, ou leur représentant ayant pouvoir ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant ou l'adjoint délégué, à signer ainsi que tout acte en conséquence de la présente.

**Fait et délibéré,**

**A Magné, Le 28 novembre 2023, au registre sont les signatures**

**Le Maire,**

**Le secrétaire,**

**Gérard LABORDERIE**

**GUILBOT Bernard**