



DÉCISION DU MAIRE
N°DEC2025-054
PRISE EN VERTU DES
POUVOIRS DÉLÉGUÉS PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : Convention d'occupation précaire du bâtiment communal situé au 90 route de Saint-Jean-de-Braye entre la ville de Semoy et M Yves AUGE

Le Maire de la ville de Semoy,

Vu l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales qui donne au Conseil Municipal la possibilité de déléguer au Maire, pour la durée de son mandat, certaines attributions,

Vu l'article L.2122-23 qui en précise les conditions d'exécution,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°36/20 en date du 27 mai 2020 alinéa 4 donnant délégation à Monsieur le Maire pour décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

Considérant que dans le cadre de sa stratégie de facilitation de l'implantation sur la commune de Semoy de professionnel de santé, il est proposé la location de la maison sise 90 route de Saint-Jean-de-Braye à M Yves AUGE, pour exercer son activité d'ostéopathe,

DECIDE

Article 1 : De signer la convention d'occupation précaire prévoyant les modalités de la mise à disposition du local avec M Yves AUGE

Article 2 : De préciser que la convention prévoit un loyer mensuel de 310,00 € ainsi que des charges mensuelles de 180,00€.

Article 3 : De rendre compte, conformément aux dispositions de l'article L2122-23 du CGCT, de la présente décision au cours de la prochaine séance du Conseil Municipal et figurera au registre des délibérations.

Fait à Semoy, le 28 mai 2025

Le Maire
Laurent BAUDE



Transmission et réception en préfecture le : **04 JUIN 2025**

Publication numérique le : **04 JUIN 2025**

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voie de recours formé contre la présente décision pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :
-date de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département pour contrôle de légalité
-date de sa publication et/ou de sa notification

Envoyé en préfecture le 04/06/2025

Reçu en préfecture le 04/06/2025

Publié le



ID : 045-214503088-20250528-DEC2025_054-CC

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

D'une part,

La ville de SEMOY, représentée par son Maire, Monsieur Laurent BAUDE, agissant es-qualité,
Ci-après dénommée « la commune » d'une part,

Et d'autre part,

Monsieur Yves AUGÉ, demeurant 18 place Louis XI 45400 ORLÉANS
Ci-après dénommé « le locataire » d'autre part,

Il est rappelé ce qui suit,

Dans le cadre de sa stratégie de facilitation de l'implantation sur la commune de Semoy de professionnel de santé et de praticiens de méthodes psycho-corporelles accompagnant les professionnels médicaux ou para-médicaux, la commune a décidé de louer la maison située au 90 route de Saint Jean de Braye. De ce fait, la location s'effectue par la présente convention d'occupation précaire et révocable dérogatoire aux dispositions édictées par l'article 57 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 sur les baux professionnels.

Références cadastrales du bien concerné :

Section AE66, lieudit 90 route de Saint Jean de Braye, 1258 m².

Il a été convenu et arrêté ce qui suit,

ARTICLE 1^{er} – OBJET DE LA CONVENTION

La commune loue une partie des locaux situés au 90 route de Saint-Jean-de-Braye 45400 SEMOY à M Yves AUGÉ pour effectuer son activité professionnelle d'ostéopathie.

Description détaillée des locaux loués :

- 1 bureau de 22 m²

En partage avec d'autres praticiens :

- Le couloir de 9m²
- Les toilettes PMR / salle de bain de 5m²
- La cuisine de 10m²
- La salle d'attente de 20m² (8m² non utilisés par les praticiens)

Le locataire bénéficie d'un droit de passage sur le côté de la maison et la terrasse.

Les espaces verts, les équipements extérieurs, les annexes, le premier étage des locaux, la chaufferie/buanderie ne sont pas accessibles au locataire.

Une du petit portail et de la maison principale sera remise nominativement au locataire à la signature de la présente convention. Sa reproduction est interdite, sa perte entraînera le remboursement de remplacement de la part du locataire.

Le locataire s'engage à remettre les clés à la commune lors de la résiliation ou au terme de la convention.

ARTICLE 2 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention de location est conclue pour une durée de 3 ans qui ne pourra, en toute hypothèse, excéder celle de la convention principale.

La location débute à compter du 2 juin 2025 et prendra fin (sauf résiliation anticipée) le 1^{er} juin 2028.

Chacune des parties aura la faculté d'y mettre fin à tout moment sans indemnité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter un préavis de 1 mois.

En cas d'arrêt de l'activité professionnelle de la locataire, le présent contrat est résilié de droit.

ARTICLE 3 – JOURNÉES D'OCCUPATION DU LOCAL

Sans restriction.

ARTICLE 4 – LOYER ET CHARGES

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de trois cent dix euros (310,00€).

Le montant du loyer sera ferme durant toute la durée de la convention.

Le montant des charges mensuelles est établi à cent quatre vingt euros (180,00€).

Un bilan sera réalisé à la fin de chaque année civile et entraînera un éventuel ajustement sur le montant mensuel des charges, sans modification de la présente convention avec notification par courrier simple.

Les charges comprennent la refacturation de la taxe foncière (au prorata 40%), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la vérification des extincteurs, les frais d'électricité (au prorata 90%), d'eau (au prorata 90%) et de fioul (au prorata 50%) ainsi que les abonnements y afférents.

Le locataire gérera en direct les frais d'aménagements intérieurs, les frais de téléphonie, de télécommunication ainsi que les abonnements y afférents, ainsi que ses frais de ménage.

Un avis des sommes à payer pour l'année civile sera envoyé au locataire.

Celui-ci pourra payer mensuellement :

- soit par chèque à l'ordre du Trésor public envoyer à la Mairie de Semoy au 20 place François Mitterrand 45400,
- ou à la trésorerie d'Orléans Municipale et Métropole Bât F1 – Cité Coligny 131 rue du Faubourg Bannier 45042 Orléans cedex 1,
- soit par virement.

Au titre de l'aide à l'installation, le locataire bénéficie d'une exonération de 3 mois de loyer, soit $3 \times 310 = 930\text{€}$.

Les loyers et charges de sont pas soumis à la TVA. La commune n'a pas opté à la TVA.

ARTICLE 5 – DESTINATION DES LIEUX

Le locataire s'engage à n'exercer dans les lieux loués que son activité professionnelle d'ostéopathe.

ARTICLE 6 – ETAT ET USAGE DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de l'entrée dans les lieux. Il demeurera annexé au présent contrat.

Le locataire s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée dans les lieux, à les entretenir en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée de la convention, à les remettre en l'état où il les a reçus à l'issue de la présente convention.

Le locataire ne pourra entreprendre aucune transformation sans le consentement écrit de la commune et du propriétaire.

A la charge des praticiens partageant le local de s'accorder sur le mobilier disposé à l'intérieur du local.

Le locataire s'engage à maintenir les lieux dans un état de propreté garantissant la bonne exécution de son activité.

Il s'engage aussi à exécuter les réparations courantes afin de maintenir la chose en l'état.

Le locataire peut afficher les affichages obligatoires (tarification des prestations et charte déontologique de l'osthéopathie).

Les espaces verts sont entretenus par la commune.

ARTICLE 7 – ASSURANCES

Le locataire s'oblige à souscrire une police d'assurance garantissant les locaux loués pendant toute la durée de la convention contre les risques locatifs habituels et contre les risques pouvant naître de l'exercice de son activité professionnelle. Cette assurance sera justifiée par une attestation annuelle fournie à la Commune.

ARTICLE 8 – CESSION ET SOUS-LOCATION

Le locataire ne pourra céder son droit à la présente location. Il ne pourra pas non plus sous-louer ou prêter les présents locaux.

ARTICLE 9 – DEPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, la commune reçoit à ce jour la somme de trois cent dix euros (310€) représentant un mois de loyer dès l'entrée dans les locaux soit le 2 juin 2025. Elle sera restituée au locataire en fin de convention après remise des clés et état des lieux contradictoire.

Ce dépôt de garantie permettra à la commune d'assurer la prise en charge des éventuelles inexécutions du locataire à la présente convention (dégradations, réparations courantes non assurées...). Il sera remboursé au locataire dans les trois mois suivant la fin de la convention ou de la remise des clefs si celui-ci est postérieure à la fin de la convention, après déduction de toutes sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

ARTICLE 10 – AUTRES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'engage à user paisiblement des locaux et à n'effectuer aucune installation visible de l'extérieur quelle qu'en soit la nature sans avoir d'autorisation de la commune.

Il s'engage à signaler à la commune toute usure anormale, défectuosité et toutes autres causes de risques qui pourraient présenter les installations ou matériels.

Il s'engage à avoir constaté avec un représentant de la commune l'emplacement des dispositifs de sécurité, de secours, des moyens d'extinction et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

Il reconnaît avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité ainsi que des consignes particulières et s'engage à les appliquer et à les faire respecter par ses clients consultants.

ARTICLE 11 – DROIT DE VISITE DE LA COMMUNE

Pendant et au terme de la présente convention, une visite sur place peut être réalisée par la commune. Elle permet à cette dernière de s'assurer que les locaux sont utilisés suivant la destination qui leur est attribuée ou afin de réaliser d'éventuels travaux.

Le locataire s'engage à faciliter l'accès à la commune dans le cadre de son droit de visite.

Contact de M Pascal DAVIAU, directeur des services techniques de la commune : 06 76 63 99 37
Astreinte technique : 06 89 30 12 61

ARTICLE 12 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas d'inexécution de l'une des clauses de la présente convention et notamment à défaut de paiement à son échéance

du loyer, la commune se réserve le droit de résilier de plein droit le présent contrat après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 13 – LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec les juridictions d'Orléans seront les seules juridictions compétentes.

Fait à Semoy, le 2 juin 2025 en deux originaux dont un est remis au locataire.

Signature des parties précédée de la mention "Lu et approuvé".

Le Maire de Semoy

M. Laurent BAUDE



Le locataire

M Yves AUGE