Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le
ID : 049-200054385-20261006-DEC_26_0142-AI

SÈVREMOINE

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

MISE À DISPOSITION D'UN CABINET A USAGE MEDICAL DANS LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE DE ST CRESPIN SUR MOINE A SEVREMOINE

Entre les soussignés :

La commune de Sèvremoine, n° SIRET 200 054 385, dont le siège social est situé 23 place Henry Doizy, St Macaire en Mauges, 49450 SÈVREMOINE, représentée par Monsieur Richard Cesbron, Maire de Sèvremoine, agissant en cette qualité, ci-après dénommée " le bailleur ",

et

Karine Bousquet, orthophoniste, dont le siège social se situe 3 rue du Fief d'Ares, St Crespin sur Moine, 49230 SÈVREMOINE, ci-après dénommée "l'occupant précaire",

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : objet de la convention

Avec une volonté de déroger aux dispositions du statut des baux professionnels tel que régi par l'article 57A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et vu la définition que l'article L.145-5-1 du Code de commerce donne à la convention d'occupation précaire, la commune consent, par ces présentes, à mettre à la disposition de l'occupant précaire les lieux sous-désignés à titre d'occupation précaire. L'occupant précaire déclare qu'il a pris connaissance et accepte le motif sérieux et légitime dont dépend nécessairement une telle dérogation aux règles d'ordre public des baux professionnels, soit :

- La volonté de l'occupant d'occuper le local de manière temporaire et transitoire.

La commune met à disposition de l'occupant précaire un local dans la Maison de Santé Pluridisciplinaire de St Crespin sur Moine, sise 3 rue du Fief d'Ares, St Crespin sur Moine, 49230 SEVREMOINE, propriété de la commune.

La Maison de Santé Pluridisciplinaire regroupe un ensemble de locaux, d'une surface totale de 224,42 m² comprenant :

- Six cabinets de consultation d'une superficie totale de 116,69 m² ;
- Un espace partagé avec les autres locataires d'une superficie totale de 107,73 m² :
  - deux salles d'attente (d'une superficie totale de 25,17 m²)
  - une salle de convivialité (14,48 m²)
  - un couloir/dégagement (52,97 m²)
  - deux sanitaires (d'une superficie totale de 5,64 m²)
  - des locaux techniques (9,47 m²)
- Un patio d'une superficie de 25,48 m², non répercuté dans le calcul des loyers.

L'occupant précaire occupera la superficie totale de 39,05 m² au sein de Maison de Santé Pluridisciplinaire. La jouissance des lieux comprend :

- Une pièce à usage de cabinet de consultation d'une surface de 21,09 m² (cabinet n°3, confère plan ci-joint) ;
- 1/6ème des locaux communs, soit 17,96 m².

Dans le cadre de son activité à temps plein, l'occupant précaire jouira des locaux exposés ci-dessus à hauteur de 100 % du temps d'occupation possible.

La superficie retenue pour le calcul du montant du loyer applicable à l'occupant précaire est donc de **39,05 m².**

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le
ID : 049-200054385-20261006-DEC_26_0142-AI

L'occupant précaire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le Bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous. Les locaux loués sont destinés à un usage exclusivement professionnel.
L'occupant précaire s'engage dès lors à n'exercer, dans les lieux loués, que son activité de professionnel de la santé.

Article 2 : état des biens
L'occupant précaire prend le local dans l'état où il se trouve lors de son entrée en jouissance, l'occupant précaire déclarant connaître les lieux pour les avoir vus et visités à sa convenance.
Il sera réalisé un état des lieux de sortie du logement, à l'échéance de la convention d'occupation précaire.

Article 3 : destination et utilisation des biens
Le local sera utilisé par l'occupant précaire à l'usage exclusif suivant :

- Professionnel

Il est à ce sujet expressément convenu que tout changement à cette destination, qui ne serait pas autorisé par la commune, entraînerait la résiliation de la présente convention, dans les conditions de l'article 11.

Article 4 : cession et sous-location
La présente convention étant consentie intuitu personae [pour cette personne nommément et pour elle seule] et en considération des objectifs décrits ci-dessus, toute cession de droits en résultant est interdite.
De même, l'occupant précaire s'interdit de sous-louer tout ou partie du bien et, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, même temporairement.

Article 5 : durée et renouvellement
La présente convention est conclue du 1er octobre 2026 au 30 septembre 2027.

Article 6 : charges, impôts et taxes
Les impôts et taxes relatifs aux biens seront supportés par la commune.
Les impôts et taxes relatifs à l'occupant précaire seront supportés par ce dernier (taxe d'habitation, ordures ménagères, etc).

Article 7 : redevance et conditions financières
La présente mise à disposition est consentie par la commune à l'occupant précaire moyennant une redevance de **423 € HT** par mois auquel il convient d'ajouter la TVA au taux légal en vigueur, et sera payable d'avance, mensuellement, le cinq de chaque mois.
Le loyer mensuel chargé est calculé comme suit :

- **Loyer :**

(21,09 m² (pour l'occupation du cabinet n°01) + 17,96 m² (jouissance d'1/6ème des parties communes)) x 100 % (temps d'occupation du cabinet) = 39,05 m² x 7.17 € HT / m² (montant de loyer délibéré par le Conseil Municipal dans sa séance du 18/12/2025) = 279,99 € HT

- **Charges locatives :**

21,09 m² (pour l'occupation du cabinet n°01) + 17,96 m² (jouissance d'1/6ème des parties communes)) x 100 % (temps d'occupation du cabinet) = 39,05 m² x 3,15 € le m2 = 123,01 € HT

- **Vérification et maintenance des équipements :**

20 € HT (forfait mensuel) x 100 % (temps d'occupation du cabinet) = 20 € HT
L'occupant précaire bénéficie de la gratuité intégrale du loyer les six premiers mois du présent bail, à savoir du 1er octobre 2026 au 31 mars 2027. L'occupant précaire sera redevable du loyer aux conditions précisées par le bail à partir du 1er avril 2027.

Article 8 : assurances
L'occupant précaire s'assurera contre les risques responsabilité civile, risques locatifs, et risques annexes, résultant de sa qualité auprès d'une compagnie d'assurances notoirement connue et solvable.
L'occupant précaire s'engage à aviser immédiatement la commune de tout sinistre.

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le
ID : 049-200054385-20261006-DEC_26_0142-AI

Article 9 : responsabilité et recours
L'occupant précaire sera personnellement responsable des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres ou de ses préposés.
L'occupant précaire répondra des dégradations causées aux biens mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui que par toute personne autorisée effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

Article 10 : modalités de la mise à disposition
Les obligations suivantes devront être observées par l'occupant précaire, de même que par les personnes qu'il aura introduit ou laissé introduire dans les lieux :
- Ils useront paisiblement de la chose occupée, avec le souci de respecter la tranquillité et le repos du voisinage.

L'occupant précaire doit entretenir les lieux occupés et les rendre en bon état.

Si des travaux devaient être réalisés par l'occupant précaire, ils le seraient suivant les règles de l'art et conformément aux réglementations relatives à la sécurité, l'urbanisme et l'hygiène. Ils devront en outre, dès le stade de leurs projets, être soumis pour accord préalable à la commune, sans préjudice des autorisations formelles à obtenir par ailleurs. Tous les aménagements et installations faits par l'occupant précaire deviendront, sans indemnité, propriété de la commune à la fin de l'occupation, à moins que la commune ne préfère que les lieux soient rétablis dans leur état primitif.

Par ailleurs, l'occupant précaire souffrira, sans indemnité, les travaux qui pourraient être entrepris par la commune sur le site, pour quelque raison que ce soit et qu'elle qu'en soit la durée, en dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

L'occupant précaire devra laisser les représentants de la commune, ses agents et ses entrepreneurs pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer ou entretenir le bien.

Article 11 : résiliation
En cas de non-respect par l'une des parties de l'une des obligations contenues dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi par l'autre partie d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure restée sans effet. L'expulsion aura lieu au moyen d'une simple ordonnance de référé rendue à titre d'exécution d'acte.

La résiliation par l'occupant précaire est possible :
- À tout moment, en respectant un préavis de deux mois.

La résiliation par la commune est possible :
- A l'échéance de la convention, date anniversaire des présentes, en respectant un préavis de 2 mois.
- Pour un motif d'intérêt général, à tout moment, en respectant un préavis de 2 mois.

L'ensemble des significations de résiliation, par l'une ou l'autre des parties, doit être adressé à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation par la commune ne donnera lieu à aucune indemnisation.

La présente convention sera résiliée de plein droit par la destruction des biens par cas fortuit ou de force majeure.

Article 12 : avenant à la convention
Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le
ID : 049-200054385-20261006-DEC_26_0142-AI

SÈVREMOINE

Article 13 : élection de domicile et litiges
Pour l'exécution de la présente convention et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile dans les lieux cités en préambule et rattachés à leur nom.
Tous litiges résultant de l'application de la présente convention relèvent de la compétence des juridictions judiciaires.

Fait à Sèvremoine, le 30/09/2026.
en deux exemplaires originaux

Le Bailleur,
Richard CESBRON,
Maire de Sèvremoine

L'occupant précaire
Karine Bousquet,
Orthophoniste

Richard Cesbron
Maire de Sèvremoine
12 oct. 2026

COMMUNE DE SEVREMOINE
Maine-et-Loire

Envoyé en préfecture le 06/10/2026
Reçu en préfecture le 06/10/2026
Publié le
ID : 049-200054385-20261006-DEC_26_0142-AI

SÈVREMOINE

MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
3, Rue du Fief d'Ares - Saint Crespin sur Moine
49230 SEVREMOINE

