

DECISION DU PRESIDENT N° 2026-13

- **OBJET : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL - POLE DE SANTE VAL D'ARRY - ALOIS LEMASSON, OSTEOPATHE**

LE PRESIDENT DE PRE-BOCAGE INTERCOM

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10,

Vu les statuts de la communauté de communes de Pré-Bocage Intercom,

Vu la délibération n°2020071610 du 16 juillet 2020 modifiée par la délibération du 22 mai 2024 n°202405225 portant répartition des délégations au président et au bureau de la communauté de communes,

Considérant la demande d'un ostéopathe, M. Aloïs LEMASSON, pour louer cinq journées par semaine le cabinet partagé du Pôle de Santé de Val d'Arry, à partir du 1^{er} septembre 2026.

Considérant que les professionnels de santé du pôle de santé ont donné un avis favorable.

Considérant qu'il reste des journées disponibles dans ce cabinet.

DECIDE

ARTICLE 1 : De signer une promesse synallagmatique de bail, avec Aloïs LEMASSON pour la location du cabinet polyvalent, cinq jours par semaine d'occupation., au sein du Pôle de Santé de Val d'Arry à partir du 1^{er} septembre 2026.

ARTICLE 2 : Monsieur le directeur général des services et la responsable du service cadre de vie sont chargées, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision dont il sera rendu compte au prochain conseil communautaire.

ARTICLE 3 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de deux (2) mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication ou notification.

Fait à Les Monts d'Aunay
Le 5 mars 2026

Le Président
Gérard LEGUAY

Signé par : Gerard
LEGUAY
Date : 13/03/2026
Qualité : Président





PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL PROFESSIONNEL (à usage de profession libérale)

Entre les soussignés :

Le Bailleur :

La Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom, représentée par Monsieur Gérard LEGUAY, son Président en exercice, en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 16 juillet 2020, n°20200716-3 et en vertu de la délibération du conseil communautaire du 22 mai 2024 n°20240522-5, actant les délégations et les compétences du bureau et du président,

Ci-après désigné « le Bailleur »

Et le Preneur :

Monsieur Alloïs LEMASSON

Adresse professionnelle :

Ci-après désigné « le Preneur »

Article 1 – Objet de la promesse

Le Bailleur s'engage, par la présente promesse, à consentir au Preneur un **bail professionnel** (en annexe 1), aux conditions définies ci-après, portant sur les locaux suivants : cabinet polyvalent, cinq jours par semaine d'occupation.

Adresse des locaux : Pôle de santé Val d'Arry (Noyers-Bocage), 2bis, rue des Lilas, Noyers-Bocage 14210 Val d'Arry

Désignation des biens loués : (Plans en annexe 2) cabinet polyvalent de 17.93 m², auquel s'ajoutent :

3,05 m² pour l'attente partagée,

2.20 m² de surfaces spécifiques

5.34 m² pour les locaux désignés comme locaux communs et mis à disposition de l'ensemble des professionnels de santé du bâtiment, comprenant les locaux techniques de chauffage, local déchet, local électrique, locaux techniques des combles, local TGBT, local de ménage, les toilettes publiques et la salle de réunion.

Destination : L'exercice d'une **activité professionnelle libérale**, à l'exclusion de toute activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Article 2 – Conditions essentielles du futur bail

Le bail est annexé au présent document

- **Durée du bail :** 6 ans, conformément à l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.
- **Entrée en jouissance :** 1^{er} septembre 2026
- **Nombre de jours d'occupation :** 5 jours par semaine, lundi, mardi, mercredi, vendredi et samedi
- **Loyer au 1^{er} septembre 2026 :** 232.72.€ Net mensuel, payable d'avance le 10 de chaque mois
- **Révision du loyer :** Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation I.N.S.E.E.

L'indice de base retenu (T0) sera l'indice connu lors de la signature du présent bail. L'indice de comparaison sera chaque année le même trimestre que le (T0) pris une année plus tard.

Toutefois, les parties conviennent expressément que la révision annuelle du loyer ne pourra en aucun cas entraîner une augmentation supérieure à 2 % du loyer en vigueur au cours de l'année précédente, et ce indépendamment de l'évolution de l'indice ILAT.

- **Dépôt de garantie :** 1 mois de loyer
- **Provisions pour charges :** 164.28 € Net mensuel
Voir bail en annexe 1 et détail des provisions pour charges en annexe 3. Les frais relatifs à la téléphonie, à l'accès à Internet, aux abonnements numériques et à l'installation de tout service de télécommunication seront intégralement à la charge du Preneur, qui en assurera directement la souscription, la gestion et le paiement.
Le ménage, l'entretien courant et la propreté du cabinet loué seront assurés exclusivement par le Preneur, à ses frais, pendant toute la durée du bail.
- **Travaux et entretien :** voir bail en annexe 1 – Article 3

Article 3 – Durée de validité de la promesse

La présente promesse est valable jusqu'au **5 septembre 2025**.
À défaut de signature du bail définitif à cette date, elle deviendra caduque de plein droit.

Article 4 – Conditions suspensives

Cette promesse est conclue sous réserve :

- De l'obtention par le Preneur des autorisations administratives requises pour l'exercice de son activité dans les locaux

La présente promesse est conclue sous les conditions suspensives suivantes, dont la non-réalisation entraîne automatiquement la caducité de la présente promesse sans indemnité ni pénalité pour aucune des parties :

- **Obtention par le Preneur de toutes autorisations administratives** nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux (notamment autorisations de l'Ordre professionnel ou d'autres autorités compétentes).
- **Accord du Bailleur** sur les éventuels travaux d'aménagement envisagés par le Preneur dans les locaux.
- **Aptitude médicale du Preneur à exercer son activité** : Si, dans le délai précédant la signature du bail, le Preneur est frappé d'une incapacité temporaire ou permanente, médicalement constatée, l'empêchant d'exercer son activité professionnelle, la promesse deviendra caduque de plein droit, sans indemnité pour aucune des parties.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, le cas échéant, un certificat médical circonstancié justifiant de cette situation, dans un délai raisonnable.

Article 5 – Engagements réciproques des parties et clause de pénalité

La présente promesse constitue une promesse synallagmatique de bail professionnel : chacune des parties s'engage fermement à conclure le bail professionnel aux conditions définies dans les présentes, au plus tard à la date d'entrée en jouissance fixée à l'article 2.

En cas de désistement injustifié ou de refus de signer le bail à la date prévue, la partie défaillante devra verser à l'autre une indemnité forfaitaire et irréductible de 459.58 € [2 mois de loyer Net] à titre de clause pénale, sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts complémentaires.

Cette indemnité est due de plein droit, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

Cette clause ne s'applique pas si la non-réalisation du bail résulte de la non-réalisation d'une condition suspensive prévue à l'article 4.

Article 6 – Modifications de la promesse

Toute modification de la présente promesse de bail professionnel ne pourra intervenir qu'avec l'accord exprès et écrit des deux parties.

Elle devra faire l'objet :

- d'un avenant signé,

- ou d'un écrit séparé, signé par les deux parties et mentionnant clairement la modification acceptée.

En l'absence de cet accord écrit, aucune modification, renonciation ou interprétation différente ne pourra être invoquée, même tacitement.

Article 7 – État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties au moment de la remise des clés, lors de l'entrée en jouissance du Preneur.

Cet état des lieux sera réalisé :

- en présence du Bailleur et du Preneur (ou de leurs mandataires),
- et consigné par écrit, en deux exemplaires signés par les deux parties.

L'état des lieux fera foi quant à l'état du bien au début de la location et servira de référence lors de la restitution des locaux.

À défaut d'état des lieux, les locaux seront réputés avoir été remis **en bon état**, sauf preuve contraire apportée par le Preneur.

Article 8 – Frais et enregistrement

La Promesse se fera sous seing privé.

Article 9 – Dispositions diverses

En cas de litige relatif à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente promesse de bail, le tribunal matériellement compétent du ressort du lieu de situation de l'immeuble sera seul compétent, conformément à l'article 44 du Code de procédure civile.

Fait à _____, le _____

Rédigée en deux exemplaires originaux, un pour chaque partie.

Le Bailleur, Gérard LEGUAY, Président Pré-Bocage Intercom

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Le Preneur, Aloïs LEMASSON

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Annexes

Annexe 1 : projet de bail professionnel (17 pages)

Annexe 2 : Plans (6pages)

Annexe 3 : détail des charges (1 page)

PROJET