



ÉTAULES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME  
ARRONDISSEMENT DE ROCHEFORT  
CANTON DE LA TREMBLADE  
COMMUNE D'ÉTAULES

REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :  
Présents : 14  
En exercice : 17  
Votants : 16

L'an **DEUX MILLE VINGT QUATRE**, le **JEUDI VINGT JUIN**  
le Conseil Municipal de la Commune d'ÉTAULES (Charente-Maritime), dûment  
convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle municipale, à 20 heures 30,  
sous la **présidence de Vincent BARRAUD**, maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : **13 JUIN 2024**

Présents BARRAUD Vincent, WATRIN Béatrice, ETIENNE Jean, TURPIN Sylvie, MOTARD Daniel, ~~BOITIER Jean-Louis~~, FOUCHER Nicolas, BUREAU Nadia, GAURIVEAUD Jean-Jacques, AUTIN Martine, RENAUDIN Didier, BLAIS Céline, JEUNESSE André, GAGNADRE Josselyne, ~~LOUIS Gilles~~, ~~AUDEBERT Délizia~~, de LACOUR SUSSAC Hugues.

Absents : AUDEBERT Délizia

Absents ayant donné pouvoir : BOITIER Jean-Louis à GAGNADRE Josselyne et LOUIS Gilles à de LACOUR SUSSAC Hugues.

Secrétaire de séance : MOTARD Daniel

**DE 040-2024/06-004 BAIL POUR LA MAISON D'ASSISTANTE MATERNELLE (MAM)**

Le maire indique au conseil municipal que la MAM est actuellement hors d'eau hors d'air. Les travaux de second œuvre sont en cours. Cependant il convient d'anticiper la location ce bâti et il revient au conseil de se prononcer sur les modalités du bail à intervenir.

Bail portant sur l'occupation d'un bâtiment communal sis Chemin de sable à usage de  
Maison d'Assistants Maternelles

**Entre :**

La Commune d'Étaules, représentée par Monsieur Vincent BARRAUD, agissant au nom de la commune suivant délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2020 n° « DE 024-2020/06-002 délégation de pouvoir au maire »,

Ci-après dénommé le Bailleur,

**Et**

L'association ..... Domiciliée .....  
Enregistrée sous le numéro ..... en Sous-Prefecture de ..... le.....

Ci-après dénommé le Preneur,

Garant

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2024.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 25 juin 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

**Hôtel de Ville**

27 rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél. : 05 46 36 41 23 ■ Fax : 05 46 36 92 42  
mairie@ville-etaules17.fr ■ www.mairie-etaules.fr

**Il a été convenu ce qui suit :**

**Article 1er. Objet du bail.**

Le Bailleur donne en location au Preneur, qui accepte, une maison de .....m<sup>2</sup> avec accessibilité PMR sise au n°7 chemin de Sable sur un terrain clos d'une contenance de 350 m<sup>2</sup>.

La maison est composée d'une pièce de vie comprenant un espace cuisine, de trois chambres, d'une salle de bain avec WC enfant, d'un WC, d'un local poussettes, d'un bureau, d'une buanderie, d'une terrasse couverte, suivant plan annexé. La maison est neuve.

Le bien est loué dans l'état, bien connu du Preneur, qui déclare l'avoir visité dans tous ses détails et trouvé en parfait usage locatif et répondant aux exigences de sécurité, d'habitabilité et de salubrité.

**Article 2. Destination.**

Le présent bail porte sur une maison que le Preneur affectera à l'usage de maison d'assistantes maternelles.

Il est interdit au Preneur d'affecter une partie de l'habitation à l'exercice d'un commerce ou artisanat ou d'une autre activité professionnelle. Le Preneur ne peut en aucun cas changer cette destination, ni invoquer le consentement tacite du Bailleur en la matière.

Le Preneur, s'il souhaite faire des aménagements devra présenter le plan de ses aménagements au Bailleur et ne pourra effectuer les travaux sans son accord écrit. A la fin de l'occupation des locaux, le Preneur est tenu de remettre en l'état initial la maison à défaut d'un accord sur le maintien des installations. En cas de maintien des équipements, le Preneur ne pourra pas en demander un dédommagement financier.

**Article 3. Durée.**

3.1. Le bail est conclu pour une durée de 3 ans. *Le bail prend effet le 01 septembre 2024 et prend fin le 31 août 2027* moyennant un préavis de l'une des parties notifiées par lettre recommandée, 3 mois au moins avant l'expiration du bail. A défaut d'un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée, à la fin de la période de 3 ans, le bail sera prorogé pour une période de 3 ans.

3.2.1. Le Preneur peut toujours mettre fin au bail en cours, moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée.

3.2.2. Le Bailleur peut toujours mettre fin au bail en cours, moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement, conformément aux dispositions légales.

3.2.3. Le Bailleur a la faculté de mettre fin au bail à la fin du premier ou du deuxième triennat, moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée.

**Article 4. Loyer.**

Le loyer est fixé à ..... euros (..... euros et ..... centimes) par mois, augmenté des charges tels que prévus à l'article 13, payable anticipativement le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Sauf directives contraires du Bailleur, le loyer sera payé au compte du trésor public de ROYAN.

**Article 5. Révision du loyer.**

Le loyer précité sera révisé de plein droit, chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant l'augmentation de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera le dernier indice connu à la signature du bail soit le 2<sup>er</sup> trimestre 2024 et l'indice de comparaison celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de chacune des années suivantes. Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties ou à défaut, par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur et lui seul à demander la résiliation du bail sans indemnité.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2024.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 25 juin 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

**Hôtel de Ville**

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél.: 0546364123 ■ Fax: 0546369242  
etaules@mairie17.com ■ www.mairie-etaules.fr

**Article 6. Garantie locative.**

A titre de garantie de l'entière exécution des obligations mises à sa charge et des réparations éventuelles en fin de location, le Preneur verse au Bailleur, à la signature des présents, une somme correspondant à un mois de loyer en principal.

Dont quittance (sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque).

Cette somme, non productive d'intérêt, sera remboursée au Preneur quittant les lieux dans le mois suivant l'envoi du décompte de régularisation des charges de l'exercice le concernant après déduction, s'il y a lieu, de toute somme due au Bailleur ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas :

- être utilisé par le Preneur pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat ; - faire l'objet d'une transaction entre le Preneur sortant et le Preneur entrant.

Dans le cas d'une résiliation de bail pour inexécution de ces conditions ou pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premier dommages-intérêts sans préjudice des autres.

Si la garantie est donnée par l'aval d'une banque, cette garantie doit être fournie au début du bail.

Elle sera adaptée de manière à correspondre toujours à trois mois de loyer, en cas de réajustement de celui-ci conformément aux articles 5 et 6. Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque sera payable au Bailleur qui fait état d'arriérés de loyer ou de charges, de dégâts locatifs etc., et ce à la seule demande écrite du Bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du Preneur. Ce montant restera entre les mains du Bailleur jusqu'à décompte final dressé, soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

L'obligation du Bailleur de délivrer les lieux loués au Preneur est suspendue jusqu'à production de cette garantie ou versement d'un gage équivalent.

**Article 7. Clause résolutoire.**

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur. A défaut par le locataire d'exécuter une seule d'entre elles, la résiliation du bail sera encourue de plein droit, deux mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du propriétaire d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou conciliation ultérieure.

Si malgré cette condition essentielle du bail, le locataire refuse d'évacuer la chose louée, il suffira pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé qui sera exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

En cas de refus par le locataire de quitter la chose louée à la fin de sa jouissance, de quelque manière qu'elle arrive, son expulsion sera obtenue en appliquant la même procédure de référé.

Au cas où le Preneur serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges ou de tous accessoires, il remboursera au Bailleur l'ensemble des frais exposés par celui-ci, y compris le droit proportionnel (article 12 du tarif de l'Huissier de Justice), ainsi que ses honoraires, les honoraires dus à l'avocat du propriétaire et ceux de l'avoué à la Cour, le cas échéant.

**Article 8. Charges.**

Le Preneur remboursera au Bailleur ou à son mandataire toutes les charges et prestations de l'immeuble, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, toutes nouvelles contributions, taxes également mises à la charge du locataire et du Bailleur. Lesdites charges, prestations et taxes seront calculées au prorata des loyers. Il est expressément convenu que le loyer ci-avant défini sera net de charge et de taxes liées au bien pour le Bailleur à l'exception des impôts fonciers qui sont à la charge du Bailleur.

Le Preneur versera, à cet effet, au Bailleur, sur présentation de titre, la part correspondant à :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Le Preneur acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité et de téléphone, etc. ... selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le Bailleur en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2024.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 25 juin 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

**Hôtel de Ville**

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél.: 0546364123 ■ Fax: 0546369242

etaules@mairie17.com ■ www.mairie-etaules.fr

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au Preneur. Les documents justificatifs des dépenses supportées par le Bailleur ou le gérant seront à disposition du Preneur et pourront être consultés au siège du Bailleur. Si le Preneur en fait la demande, il pourra, à ses frais exclusifs, obtenir des photocopies desdits documents ou notes justificatives.

#### **Article 9. Etat des lieux - Restitution des lieux loués.**

Avant l'entrée en jouissance du Preneur, un état des lieux détaillé sera dressé contradictoirement entre les parties. Celui-ci fera partie en tant que tel du bail. Si le Preneur demande que cet état des lieux soit établi par un huissier de justice ou un homme de l'art, il en assurera seul les frais inhérents à l'établissement dudit document.

L'état des lieux d'entrée doit être établi pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit endéans le premier mois d'occupation. L'état des lieux de sortie doit être établi au plus tard 7 jours après la fin du bail.

Si des modifications importantes devaient être apportées aux lieux loués après l'établissement de l'état des lieux, chacune des parties pourra exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement.

Le Preneur devra, en fin de bail, restituer les lieux loués dans l'état dans lequel il les aura reçus, exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté ou par un usage normal ou par force majeure. L'état de restitution sera dressé contradictoirement par un état des lieux « sortant ».

Si le Preneur ne se conforme pas à ses obligations de restitution et remise en état des lieux loués, il sera susceptible, sans préjudice de son obligation de remise en état, d'être poursuivi par le Bailleur pour détérioration d'un bien appartenant à autrui devant les juridictions compétentes.

A défaut pour les parties de s'entendre à la fin du bail sur le montant des dégâts locatifs éventuels, ceux-ci seront fixés souverainement et sans recours par un expert choisi de commun accord par les parties ou à défaut, désigné à la requête de la partie la plus diligente par la juridiction compétente.

#### **Article 10. Entretien et réparations.**

Le Preneur s'engage à bien entretenir le bien loué et à le rendre à la fin du bail dans l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux. Le Preneur s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu de la loi ou des usages. Il procédera également aux autres réparations, pour autant qu'elles aient été occasionnées par sa propre faute ou par la faute d'une personne, d'un animal ou d'une chose dont il doit répondre.

Le Preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, même par cas fortuit ou force majeure. Il réparera à ses frais les dégâts occasionnés lors d'un vol.

Il veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté.

Le Preneur préservera les tuyaux, compteurs et robinets contre la gelée. Il veillera à ne pas obstruer ou abîmer les tuyaux d'écoulement et les égouts et les fera déboucher à ses frais.

Il entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau, les installations de sonnerie, interphone, téléphone etc...

Le Preneur entretiendra avec soin les installations et appareils électriques, les appareils sanitaires, les portes, les fenêtres et les serrures. Le Preneur fera nettoyer la face intérieure et extérieure des vitres, de sorte qu'elles soient en état de propreté constante. Le Preneur entretiendra les revêtements, papiers, tapisseries et les peintures intérieures, même si le renouvellement de ceux-ci est rendu nécessaire par usure normale, vétusté, cas fortuit ou force majeure.

Le Preneur entretiendra et nettoiera régulièrement le hall d'entrée de l'immeuble au prorata de temps avec l'occupant locataire voisin. A défaut, le Bailleur fera intervenir une société de nettoyage et en imputera les frais proportionnellement aux différents locataires.

Sous peine de dommages-intérêts, le Preneur signalera sans délai au Bailleur, par lettre recommandée, tout sinistre dont la réparation incombe au Bailleur.

En outre, le Preneur permettra au Bailleur et/ou à son mandataire d'examiner tout sinistre et de faire exécuter, le cas échéant, les travaux de réfection nécessaires.

#### **Article 11. Cession du bail et sous-location.**

Il est interdit au Preneur de céder le bail. Il est également interdit au Preneur de sous-louer le bien en partie.

Le présent bail est cessible dans le chef du Bailleur qui est libre de vendre ou céder le bien loué à toute personne de son choix.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2024.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 25 juin 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

## Hôtel de Ville

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél. : 0546364123 ■ Fax : 0546369242  
 etaules@mairie17.com ■ www.mairie-etaules.fr

**Article 12. Assurances.**

Le Preneur s'engage à souscrire, pendant toute la durée du bail et auprès d'une compagnie agréée, un contrat de type « risques locatifs » prenant en charge les risques liés à l'occupation des locaux tant par les personnes à la charge du locataire que des aménagements qu'il aura faits sous sa responsabilité. Il veillera tout particulièrement à s'assurer contre le risque de vol, le risque incendie et d'explosion, bris de glaces et dégât des eaux. La police devra en outre couvrir tous les recours des voisins et des tiers et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le Bailleur.

Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du Preneur avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le Preneur devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celles énumérées ci-dessus. Le Preneur s'engage à fournir une attestation pour justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes. Les polices d'assurances devront, en outre prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au Bailleur. Le Preneur devra déclarer tout sinistre au Bailleur, même s'il n'en résulte pas de dégâts apparents. Le Bailleur devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble au titre du propriétaire.

**Article 13. Modifications apportées au bien loué.**

Le Preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Au cas où le Preneur modifierait les lieux sans avoir obtenu cet accord, le Bailleur peut au terme du bail, soit accepter le bien dans son nouvel état sans indemnité accordée au Preneur, soit exiger de ce dernier qu'il remette les lieux dans leur état primitif à ses frais.

Si des modifications ont été faites avec l'accord du Bailleur, celles-ci sont acquises de plein droit au Bailleur à la fin du bail. Il ne doit payer aucune indemnité pour celles-ci.

**Article 14. Mesures et préventions.**

Les aménagements des lieux et des équipements qui seraient imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques, administratives ou autres autorités compétentes, ainsi que par les assureurs du Preneur ou du Bailleur, sont à charge exclusive du Preneur.

**Article 15. Affiches - Visites.**

A la fin du bail ou en cas de mise en vente du bien loué, le Preneur devra laisser apposer des placards aux endroits les plus visibles.

Pendant les trois derniers mois du bail ou durant les trois mois qui précèdent la vente, le Preneur laissera visiter les lieux par les candidats-locataires ou les candidats-propriétaires selon le cas et ce, deux fois par semaine durant trois heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le Bailleur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux loués, moyennant avertissement préalable du Preneur.

**Article 16. Expropriation.**

En cas d'expropriation, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ne fera valoir ses droits que vis-à-vis de l'autorité expropriante. Il ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au Bailleur.

**Article 17. Election de domicile - Etat civil.**

Tant pour la durée du présent bail que pour toutes les conséquences ultérieures de celui-ci, le Preneur fait élection de domicile dans le bien loué, à moins qu'il ne signifie au Bailleur, lors de son départ, une nouvelle élection de domicile, qui doit obligatoirement être en France.

En cas de changement de l'état civil du Preneur, par exemple en raison de son mariage, celui-ci est tenu d'en aviser le Bailleur sans délai.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2024.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 25 juin 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

**Hôtel de Ville**

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél.: 0546364123 ■ Fax: 0546369242

etaules@mairie17.com ■ www.mairie-etaules.fr

# AR Prefecture

017-211701552-20240625-DE040202406004-DE

Reçu le 25/06/2024

## Article 18. Résiliation anticipée.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le Preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer, les charges et quote-part de taxes venues à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer, aux charges et quote-part de taxes d'un trimestre.

## Article 19. Enregistrement.

Si le Preneur souhaite faire enregistrer le présent bail auprès d'une étude notariale, les droits d'enregistrement, les droits de timbre et autres frais inhérents à cette formalité sont exclusivement à charge du Preneur.

## Article 20. Compétences.

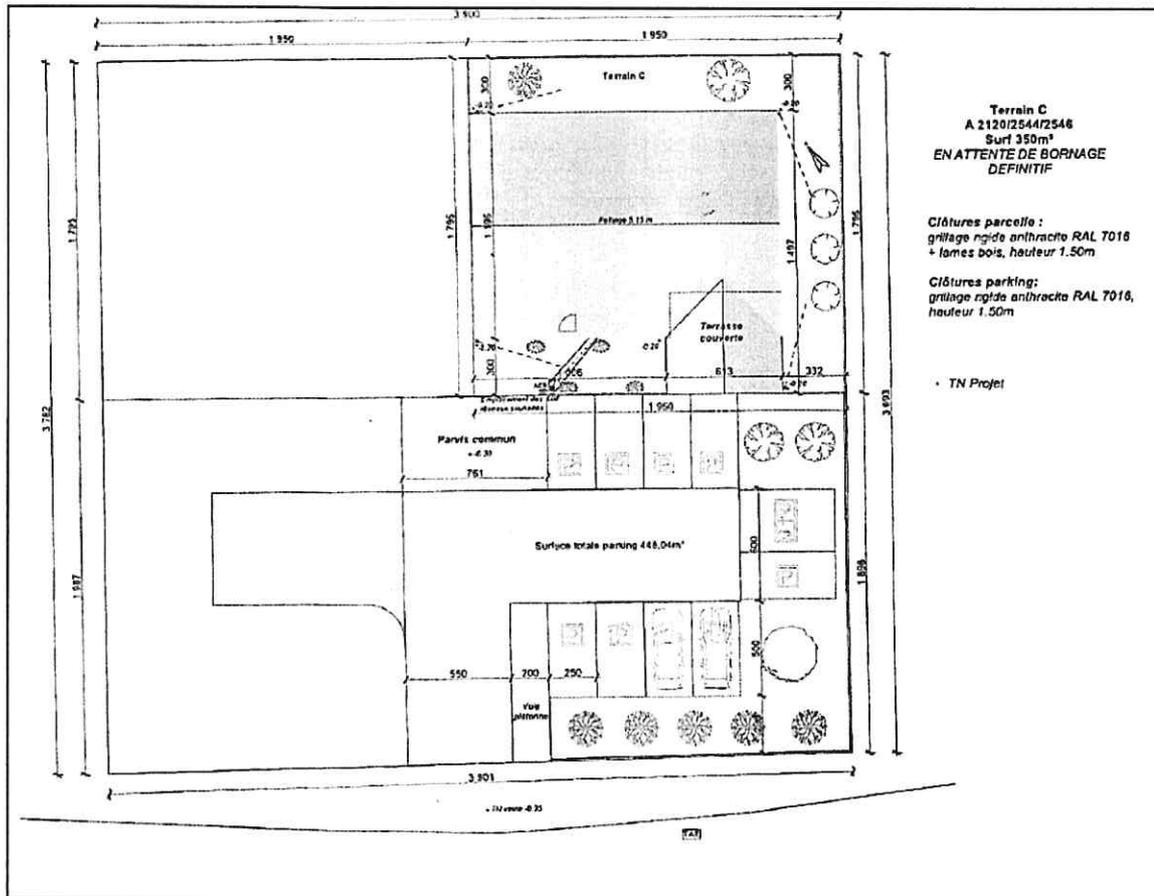
Toutes contestations relatives à l'interprétation du présent bail seront soumises à la juridiction des tribunaux dont dépend le Bailleur, seuls compétents.

Fait en trois exemplaires à Etaules, le 02 mai 2022, dont deux sont remis au Preneur à ses fins personnelles.

(Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »)

Le Bailleur

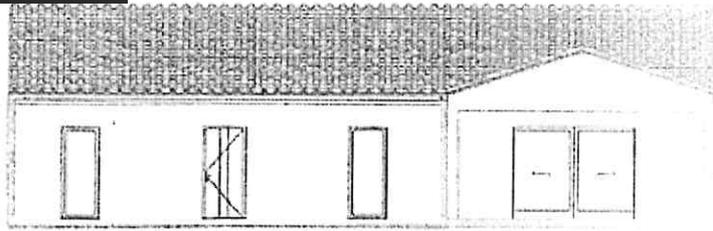
Le Preneur



DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2024.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 25 juin 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

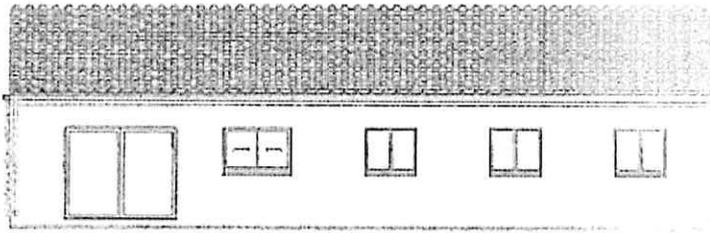
## Hôtel de Ville

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél. : 0546364123 ■ Fax: 0546369242  
etaules@mairie17.com ■ www.mairie-etaules.fr



Façade SUD-OUEST

1:100



Façade NORD-EST

1:100



Façade NORD-OUEST

1:100



Façade SUD-EST

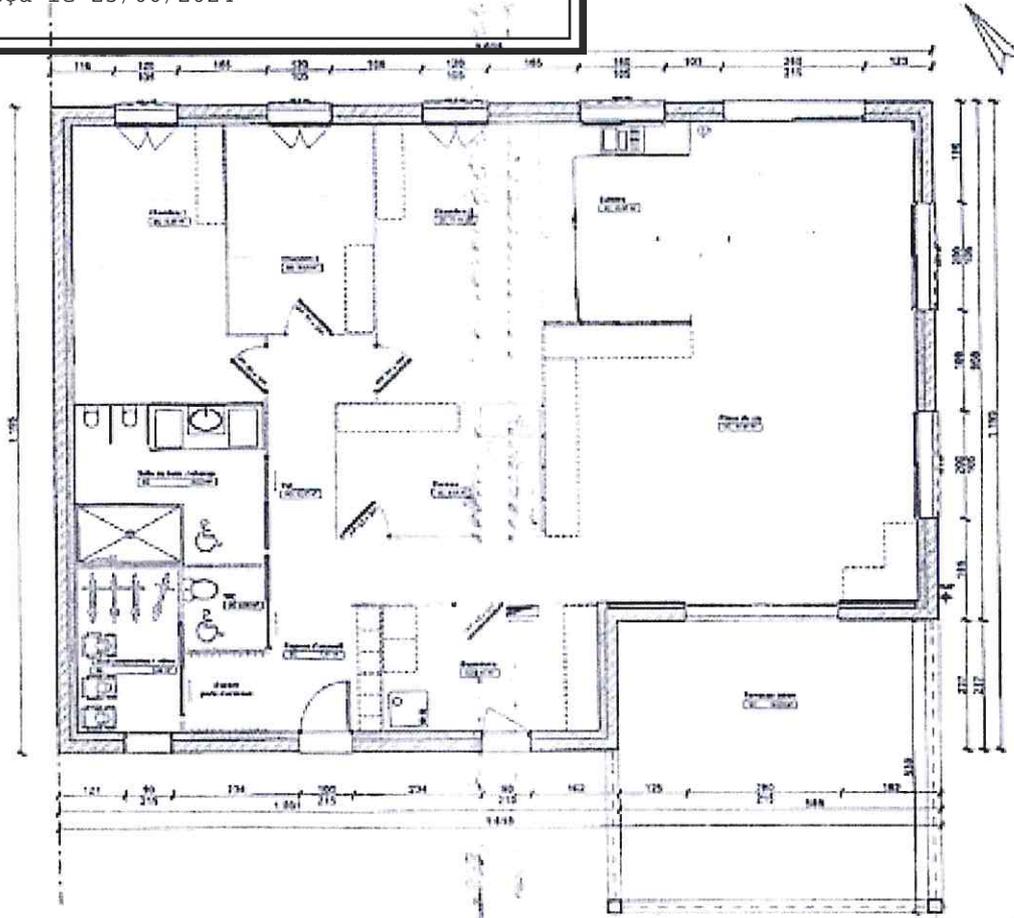
1:100

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE

Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2024.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 25 juin 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

**Hôtel de Ville**

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél.: 0546364123 ■ Fax: 0546369242  
etaules@mairie17.com ■ www.mairie-etaules.fr



Le conseil municipal après en avoir délibéré par 16 voix POUR, 0 voix CONTRE,  
0 ABSTENTION,

- VALIDE le bail tel que proposé
- CHARGE le maire de le mettre en application pour toute nouvelle location de ce bâti appartenant à la commune



Pour extrait conforme

Le Maire, Vincent BARRAUD.

Le secrétaire, Daniel MOTARD.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE	
Acte télétransmis au contrôle de légalité sous le N°	017-211701552-2024.....
Date de l'accusé de réception préfecture	
Délibération affichée le	mardi 25 juin 2024
Document certifié conforme, le Maire, Vincent BARRAUD	

## Hôtel de Ville

27, rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél.: 0546364123 ■ Fax: 0546369242  
etaules@mairie17.com ■ www.mairie-etaules.fr