



DELIBERATION du BUREAU de la Communauté

N° 2022 – 096

Séance du 14 septembre 2022



FIXATION DU LOYER DES CABINETS 4,5 ET 5BIS MEDICAUX DE LA MAISON MEDICALE DE FAUX LA MONTAGNE

L'an deux mille vingt-deux, le 14 septembre à 18 heures, les membres composant le Bureau de la Communauté de communes Creuse Grand Sud se sont réunis à Aubusson, sous la présidence de Valérie BERTIN, Présidente, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement le 8 septembre 2022.

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs Valérie BERTIN, Denis PRIOURET, Céline COLLET-DUFAYS, Philippe ESTERELLAS, Laurent LHERITIER, Didier TERNAT, Claude BIALOUX et Alex SAINTRAPT.

ETAIENT EXCUSES : Messieurs Jean-Luc LEGER et Alain DETOLLE

M. Alex SAINTRAPT présente le rapport suivant :

L'actuel masseur-kinésithérapeute, Monsieur Razvan CRISTEA et son épouse Madame Stella Miora CRISTEA, souhaitent quitter de manière anticipée les 3 locaux qu'ils occupent à la Maison Médicale de Faux-la-Montagne :

- Cabinet 4 (environ 14 m²), occupé par M. Razvan CRISTEA et Mme Stella Miora CRISTEA dans le cadre du bail du 01/04/2016 complété par l'avenant 1 du 08/01/2018,
- Cabinet 5 (environ 13 m²), occupé par M. Razvan CRISTEA dans le cadre du bail du 01/09/2018 complété par l'avenant 1 du 22/08/2022,
- Cabinet 5 bis (environ 41 m²), occupé par M. Razvan CRISTEA dans le cadre du bail du 01/09/2016.

Lors du rendez-vous le 25 août 2022, en présence de M. et Mme CRISTEA, de M. Alexandru RISCHITOR, de Madame la Maire de Faux-la-Montagne et d'Alex SAINTRAPT, nous avons pris en compte cette demande de résiliation de bail au 30 septembre 2022 en précisant que cette demande ne pourrait être acceptée qu'à la condition qu'un nouveau bail soit signé pour ces 3 locaux

M. Alexandru RISCHITOR, Masseur-Kinésithérapeute diplômé et inscrit à l'Ordre des Masseurs-Kinésithérapeutes, s'est effectivement proposer de prendre le bail pour les cabinets susnommés à compter du 01 octobre 2022. Toutefois, M. Alexandru RISCHITOR a demandé que soit appliqué le loyer de 500 € pour l'ensemble des cabinet 4, 5 et 5bis respectivement quittancés à 238€, 274,49€ et 277,39€, soit un montant global et forfaitaire de 789,88 € (loyer + charges).

Considérant que :

- Il est essentiel pour la Communauté de communes Creuse Grand Sud de maintenir une offre de soin complète à la Maison de Santé pluridisciplinaire de Faux-la-Montagne, notamment l'activité de masseur-kinésithérapeute,
- Le risque de vacance des locaux pour tout ou partie des 3 cabinets (qui communiquent entre eux) est très élevé, notamment si M. et Mme CRISTEA décidaient de donner congés pour un ou plusieurs cabinets en respectant le préavis de 6 mois,
- M. et Mme CRISTEA ont eu des difficultés financières pour payer ces loyers à la Maison de Santé de Faux-la-Montagne ; ils paient également des loyers pour un cabinet à Bourgneuf et un autre à Peyrelevade (Corrèze),
- Le loyer pratiqué (789,88 € pour 68 m², soit 11,61 €/m²) était élevé par rapport aux prix du marché.

Ainsi, est-il proposé de souscrire dès le 1^{er} octobre 2022 un bail professionnel - conformément aux articles 1708 à 1778 du Code Civil et par l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 - comprenant les 3 cabinets 4, 5 et 5 bis pour un montant mensuel de 600 € nets en loyer, hors charges (voir ci-dessous), indexé sur l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) publié par l'INSEE.

Concernant l'assujettissement à la TVA, l'Expert-Comptable du Preneur, Monsieur Nicolas CONTINSOUZA, Directeur de l'Agence Fiducial d'Egletons et Ussel, nous a précisé par mail du 28 septembre 2022 que l'activité professionnelle du Preneur est de plein droit exonérée de TVA sans possibilité d'option, conformément à l'article 261 du Code Général des Impôts.

Afin de maîtriser les dépenses énergétiques pour Creuse Grand Sud et afin de responsabiliser l'occupant, il est proposé d'ajouter au loyer une provision pour charges de 50 €/mois, soit 600 €/an. Ces charges seront régularisées en fonction des dépenses réelles supportées par le bailleur Creuse Grand Sud.

Le Bureau communautaire, après avoir délibéré à l'unanimité,

- **AUTORISE** la Présidente à signer ce bail professionnel au 1er octobre 2022 avec Monsieur Alexandru RISCHITOR, né le 6 avril 1990 à Bacau (Roumanie), dont le siège social est Le Bourg 23340 FAUX-LA-MONTAGNE, code SIRET : 841 004 286 00016, code APE : 8690E,
- **DIT** que le loyer est net, le Preneur étant non-assujetti à la TVA de droit,
- **FIXE** le loyer mensuel à 600 € nets (Six Cent Euros Nets) auquel s'ajoute 50 € (Cinquante Euros) de provision mensuelle pour charges,

Ainsi fait et délibéré le 14 septembre 2022 et ont signé les membres présents après lecture faite.

AMPLIATION TRANSMISE au représentant de l'Etat le
PUBLIEE le

26 OCT. 2022

La Présidente,
Valérie BERTIN

