

## Décision du Maire

N° 2026-D-481

**Objet : Avenant n°1 de Bail des locaux sis 95 rue des Prés Saint Martin**

Le maire de la commune,

**VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L2122-22,

**VU** la délibération 2026\_05\_11-3 du Conseil Municipal en date du 11 mai 2026, portant délégation au Maire pour la conclusion de louage de chose en application de l'alinéa 5 de l'article L 2122-22 du code susvisé,

**VU** le bail du 19 octobre 2011 conclu entre Trois Moulins Habitat (bailleur) et la commune de Pontault-Combault (le preneur) pour des locaux de 5<sup>ème</sup> catégorie avec des activités de bureaux

**CONSIDERANT** que le loyer du 95 rue des Prés Saint Martin doit être révisé tous les trois ans, soit en octobre. Il est payable tous les trimestres à terme échu.

**CONSIDERANT** que l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) qui concerne les activités libérales et tertiaires, la location de bureaux ou les entrepôts logistiques sert au calcul de cette révision,

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu de prendre en compte l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILIAT) du 2<sup>ème</sup> trimestre pour l'indexation des loyers lors de la révision.

### DECIDE

**Article 1 :** La commune de Pontault-Combault accepte de prendre un avenant au bail 19 octobre 2011 sur la location située 95 rue des Prés Saint Martin à compter du 20 octobre 2023 et pour une durée de 6 ans renouvelable jusqu'au terme de la reconduction.

**Article 2 :** La commune de Pontault-Combault accepte de prendre l'indice des loyers ILAT du deuxième trimestre pour le calcul de la révision annuelle du loyer. Le loyer est fixé à 20 299.14 euros par an et les conditions de la location sont définies dans le bail et son avenant. La prochaine révision interviendra le 1<sup>er</sup> octobre 2028.

**Article 3 :** La Trésorerie Principale de Chelles, Monsieur le Directeur général des services de la Mairie sont chargés, pour ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera transmise à :

- le Préfet de Seine et Marne
- le Comptable public assignataire
- le Directeur général des services de la mairie

Qui sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

La présente décision est rendu exécutoire à compter de sa télétransmission au contrôle de légalité et de sa publication en ligne sur le site internet de la mairie de Pontault-Combault.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

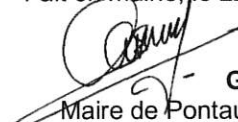
077-217703735-20260722-2026-D-481-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2026  
Publication : 23/07/2026



Pour extrait certifié conforme  
Fait en mairie, le 22 juillet 2026

  
- **Gilles BORD**  
Maire de Pontault-Combault



## AVENANT N°1

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Trois Moulins Habitat (T.M.H), Société Anonyme d'HLM, au capital de 3 994 368 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Melun sous le n° 786 150 391 00047 – APE702A ayant son siège social 60, Rue des Meuniers à Rubelles (77950) représentée par Madame Barbara MINET, Directrice Générale Adjointe, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après, dénommée le Bailleur

La Ville de PONTAULT COMBAULT, représentée par Gilles BORD, Maire de PONTAULT-COMBAULT, agissant en vertu de la décision municipale n°2026\_05\_11\_3 en date du 11 mai 2026,

Ci-après, dénommée le Preneur

### PREAMBULE :

Il est préalablement rappelé que la SA TROIS MOULINS HABITAT a donné à bail au preneur le local numéro : 0336-10-0001 ainsi que 5 places de stationnements en sous-sol (référéncés 9224-9231-9232-9233-9234) situés Résidence MOZART, Rue des Pré Saint Martin 77340 PONTAULT COMBAULT.

Ce bail a été conclu pour une durée de 6 années avec une tacite reconduction de 6 ans supplémentaires à compter du 19 octobre 2011 pour finir le 19 octobre 2023.

### Le présent contrat est modifié de la façon suivante :

Le contrat est reconduit dans les mêmes termes dans la durée et la reconduction à compter du 20 octobre 2023 et ce, jusqu'au terme de la reconduction.

### Les autres termes du bail initial restent inchangés

Fait à Rubelles, le 9 juillet 2026.

En deux exemplaires

60, Rue des Meuniers  
Le Bailleur CS 90220  
Madame Barbara MINET  
Rubelles  
77018 MELUN Cedex  
Siret 786 150 391

Le Preneur  
Sœur

**PONTAULT COMBAULT (77340)**

**CONTRAT DE LOCATION**

ENTRE LES SOUSSIGNES

**TROIS MOULINS HABITAT** Société Anonyme d'H.L.M. au capital de 3.994.368,00 EUR dont le siège est à Rubelles (77950), 60 rue des Meuniers, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN sous le n° 786 150 391 00088 - APE 6820 A, représentée par Monsieur Gilles SAMBUSSY Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommé « le bailleur »,

ET:

Ville de Pontault Combault représentée par Madame Monique DELESSARD, maire de Pontault Combault, agissant en vertu de la décision municipale n° 2011.110\* en date du 21 septembre 2011;

ci-après dénommé « le preneur »,

Dénommés ensemble « Les Parties »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIVIT

## **Article 1 - Désignation des lieux loués**

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie de type U (Etablissement de soins) avec des activités de bureaux (type W) ci-après désignés :

Un local de 245,44 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette soit 222,88 m<sup>2</sup> de surface habitable situé au rez de chaussée d'un immeuble de logements locatifs appartenant à la société TROIS MOULINS HABITAT ainsi que 5 places de stationnement en sous sol dont les numéros sont : 9224-9231-9232-9233-9234-

Adresse :

Résidence Mozart  
Rue des Prés Saint Martin  
77340 PONTAULT COMBAULT

Désignation complète des lieux loués (annexes et équipement accessoires).

Equipement du local suivant plan de principe joint:

Menuiseries extérieures équipées, cloisons, doublages, équipements de menuiserie intérieure (portes de communication, plan de travail...), faux plafonds, carrelages, faïences, revêtements de sols souples, peinture, électricité, chauffage électrique, plomberie, sanitaires, extincteurs, climatiseurs, protections incendie, alarmes.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des lieux et des dites prestations.

## **Article 2 - Durée**

Le présent bail prend effet à la date de sa signature pour une durée de six ans, et se poursuivra par tacite reconduction pour une durée de six ans, faute de congé donné par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois au moins avant l'expiration de la période. »

## **Article 3 - Affectation des lieux loués - Sous location**

Affectation à un usage unique.

Le bailleur donne autorisation au preneur de louer ou mettre à disposition les locaux à une autre collectivité ou établissement public pour accomplir des missions de services publics ou d'intérêt général.

#### **Article 4 - Etat des lieux**

Le preneur ou l'occupant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le jour de l'entrée dans les lieux, il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties et à leurs frais.

Un état des lieux de sortie sera dressé au moment du départ du preneur des lieux loués.

#### **Article 5 - Conditions générales de jouissance.**

##### **a) Travaux.**

Les locaux constituent un « Etablissement Recevant du Public ». Ils seront classés dès l'achèvement des aménagements en tant que ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie de type U (Etablissement de soins) avec des activités de bureaux (type W).

Le Preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, tels que constatés par l'état des lieux d'entrée visé à l'article 12, sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration autres que celles prévues à l'article 606 du code civil, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Les aménagements intérieurs sont exécutés par le bailleur suivant les prescriptions acceptées par le preneur.

Le preneur fera, à ses frais pendant le bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires suivant l'article 606 du code civil.

Le preneur fera également, à ses frais, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations et constructions, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le preneur devra souffrir que le bailleur fasse exécuter dans l'immeuble des réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques.  
L'empêchement du fait du propriétaire et la privation de jouissance pour une durée supérieure à 3 semaines conduira à un loyer calculé prorata temporis.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Le preneur ne pourra installer de stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues ni réaliser de travaux d'aménagement à l'intérieur des locaux loués sans une autorisation écrite et préalable du bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état.

#### **b) Enseigne et devanture.**

Le preneur ne pourra établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement.

Le preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec le bailleur. Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives. Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur. L'enseigne devra être solide et entretenue en bon état.

#### ***Respect des prescriptions administratives et autres***

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

#### ***Jouissance paisible des lieux.***

Le preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

Il fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en

dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de l'activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

#### *Visite des lieux*

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

#### **d) Réseaux**

Le preneur ou l'occupant s'engage à souscrire tous abonnements, au gaz, à l'eau, à l'électricité et au téléphone, au réseau internet, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Le preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

#### **Article 6 - Assurances**

Le bailleur assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le preneur ou l'occupant fera assurer auprès de compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur ou l'occupant souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Le Preneur ou l'occupant remettra une attestation d'assurance au Bailleur lors de l'entrée dans les lieux et au plus tard à chaque date anniversaire de sa ou ses polices d'assurances. Il prendra toutes dispositions utiles auprès de sa ou ses compagnies d'assurances pour que celle(s)-ci informe(nt) directement le BAILLEUR de toute mesure qui mettrait fin au(x) contrat(s). Le PRENEUR, par le seul fait de la signature du présent bail, autorise de manière formelle et irrévocable la (les) dite(s) compagnie(s) à communiquer ces informations au BAILLEUR et s'engage à supporter seul les frais auxquels pourrait donner lieu cette procédure.

S'il a été mis fin, pour quelque cause que ce soit, au(x) contrat(s) d'origine, souscrire tout (tous) nouveau(x) contrat(s) utile(s) pour garantir de manière ininterrompue les mêmes risques

#### **Article 7 – Gardiennage**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou leurs dépendances.

#### **Article 8 – Cession**

Sans Objet

#### **Article 9 – Charges, impôts et taxes**

Le preneur devra acquitter toutes les charges personnelles dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment les contributions personnelles, de taxe professionnelle, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts