



CONTRAT DE SOUS LOCATION A USAGE PROFESSIONNEL

(La Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Ce contrat de sous-location prend lieu et place d'un premier contrat en date du 15 avril 2024.

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

La commune de Trignac, locataire principal représenté par son Maire Claude AUFORT, sis 11 place de la mairie, 44570 TRIGNAC

désigné (s) ci-après « Le locataire principal »

D'une part,

Et [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

demeurant à 2 rue Marie Curie ci-après dénommées « les 4 locataires », désignées ci-après « Les sous-locataires»

D'autre part,

Il est rappelé ce qui suit :

Le locataire principal (la commune de Trignac) 11 place de la mairie, a donné en sous-location à [REDACTED] le local situé au N°6 rue Marie Curie 44570 TRIGNAC au rez-de-chaussée à TRIGNAC, par un bail signé le 15 avril 2024.

Chaque sous-locataire reconnaît avoir connaissance des conditions et charges du contrat de location dont une copie est annexée au présent contrat¹.

Le propriétaire des locaux loués a autorisé la sous-location par courrier du 11 juillet 2024 dont une copie est annexée au présent contrat².

Il est convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le locataire principal sous-loue à [REDACTED] au N°6 rue Marie Curie 44570 TRIGNAC au rez-de-chaussée à TRIGNAC.

2.1. Destination

Les lieux sous-loués sont destinés exclusivement pour l'exercice de la profession d'infirmière libérale, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

¹ Annexe 1

² Annexe 2

2.2. Description

Les locaux sous-loués sont dépendants d'un ensemble mobilier dont l'étage n'est pas occupé.

Lequel ensemble immobilier comprend un rez-de-chaussée avec plusieurs espaces et un étage non occupé et non accessible en l'état. Chaque sous-locataire aura l'usage de bureau, salle de consultation, de locaux techniques et d'accueil communs d'une surface de 55 m².

Rez-de-chaussée : Locaux communs

- Une salle d'attente
- Une salle de consultations
- Un bureau
- Un WC PMR

Chaque sous-locataire déclare bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités.

Le locataire principal déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation en locaux professionnels.

Le locataire principal déclare que l'ensemble immobilier ne comprendra pas d'emplacements de stationnement réservé.

III. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 14 mois qui commence à compter du 15 avril 2024 pour se terminer le 31 Mai 2025.

Le présent contrat de sous-location est conclu pour une durée qui ne pourra, en toute hypothèse, excéder celle du bail principal. Il sera poursuivi par un nouveau bail entre la municipalité de TRIGNAC devenue propriétaire et les utilisatrices devenant locataires principales.

Chacune des parties aura la faculté d'y mettre fin à tout moment sans indemnité, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve de respecter un préavis de 6 mois.

IV. LOYER

4.1 Montant du loyer annuel

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 3 360 € (trois mille trois cent soixante euros annuels), réparti en une participation de 840 euros, (huit cent quarante euros) par sous-locataire.

Le paiement annuel du loyer interviendra, à réception de l'avis de sommes à payer au mois d'avril.

Pour 2024, les loyers seront calculés au *pro rata temporis*, du 15 avril au 31 décembre 2024 (8,5 mois) soit 2 380,00 € (deux mille trois cent quatre-vingts euros), réparti en une participation de 595 € (cinq cent quatre-vingt-quinze euros) pour chaque sous-locataire. Le paiement sera effectué d'avance au jour de la signature du présent contrat pour la 1ère année, soit le 15 avril 2024.

Les 4 locataires s'engagent à payer l'intégralité du loyer annuel, même en cas de changement interne de fonctionnement de leur exercice en commun.

Le locataire principal n'aura pas à porter les conséquences d'un changement de sous-locataire(s). Si tel était le cas, un avenant au contrat permettra d'inscrire le/la sous-locataire en départ et/ou en arrivée dans les locaux.

4.2. Révision du loyer

Les parties conviennent expressément de réviser automatiquement le loyer, tel que défini ci-dessus, selon une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera indexé annuellement sur l'indice national trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques. L'indice de référence choisi est le dernier publié à la date de prise d'effet du présent contrat.

V. CHARGES

En plus du loyer principal ci-dessus stipulé, chaque sous locataire devra rembourser le locataire principal des prestations et fournitures individuelles dont elle bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des impositions, tel que le tout est déterminé comme récupérable par décret.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie

- a) des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée
- b) des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée
- c) du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le sous-locataire profite directement.

Les charges incluses annuelles sont estimées 480 € (quatre-cent-quatre-vingts) réparties en 4 parts de 120 € annuelles par sous-locataire.

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone et EDF seront mis au nom des sous-locataires qui devront en supporter les frais et devront régler directement les dépenses y afférentes.

Les charges annuelles sont estimées 480 € (quatre-cent-quatre-vingts) réparties en 4 parts de 120 € par sous-locataire.

Pour 2024, les charges seront calculées au *pro rata temporis*, du 15 avril au 31 décembre 2024 (8,5 mois) soit 340 €, réparti en une participation de 85 € pour chaque sous-locataire.

Le paiement sera effectué d'avance au jour de la signature du présent contrat pour la 1ère année, soit le 15 avril 2024, après émission de l'avis des sommes à payer émis par la Trésorerie de Saint Nazaire.

Ces charges constituent une provision et seront réajustées annuellement en fonction des coûts réels constatés. La régularisation s'effectuera chaque année sur présentation d'un décompte par nature de charge que le locataire principal devra adresser au sous-locataire un mois avant la date fixée pour le paiement.

VI - DESTINATION DES LIEUX

Le local est destiné exclusivement à une activité de médecine générale, conforme à la destination des locaux.

Le sous-locataire s'engage à n'exercer dans les lieux loués que l'activité suivante : profession d'infirmière libérale

6.1. Secret professionnel

Les deux parties s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le respect du secret professionnel conformément aux articles R.4127-4 du code de la santé publique et 226-13 du code pénal notamment en ce qui concerne :

- L'isolation acoustique des locaux de consultation,
- La conservation des dossiers médicaux,
- L'ouverture du courrier par un personnel désigné par le(s) médecin(s), informé de ses obligations en matière de secret professionnel.

6.2. Pose d'une plaque professionnelle

Les infirmières peuvent apposer leur plaque professionnelle à la porte du local loué conformément à l'article R.4127-81 du code de la santé publique.

L'apposition des plaques professionnelles devra être effectuée en conformité aux usages de l'immeuble, et s'il y a lieu, avec l'accord de la copropriété.

En cas de départ, le bailleur mettra tout œuvre-notamment auprès de la copropriété- pour que les professionnelles de santé puissent laisser une ou plusieurs plaques, indiquant leurs nouvelles adresses d'exercice, pendant une période de 6 mois.

VII - ÉTAT DES LIEUX ET JOUISSANCE – ENTRETIEN – TRAVAUX

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de l'entrée dans les lieux. Il demeurera annexé au présent contrat.

Chaque sous-locataire s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée dans les lieux, à les entretenir en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail, et à les rendre dans l'état où il les a reçus à l'issue du présent contrat.

A défaut d'état des lieux, chaque sous-locataire reconnaît qu'elle sera réputée avoir reçu les lieux en parfait état.

Chaque sous-locataire ne pourra entreprendre aucune transformation sans le consentement écrit du locataire et du bailleur. Tout embellissement ou amélioration qui pourrait ainsi être apporté restera la propriété du locataire principal. Ce dernier pourra toutefois exiger la remise en état des lieux, aux frais du sous-locataire.

Toutes installations extérieures (auvents, stores, etc.) ne pourront être réalisées qu'après l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ainsi que de celle écrite du locataire principal.

7.1. Réglementation générale

Les 4 sous-locataires devront acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenu.es, de manière que le bailleur ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

Les 4 sous-locataires devront se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur.

Elles devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par leur fait ou les gens de leur service.

Elles ne pourront rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou leur occasionner une gêne ou nuire à l'aspect de l'immeuble.

Elles ne devront déposer aucun objet, ou paquet ou effet mobilier et ne faire aucun déballage dans les parties communes.

Les locaux sont livrés aménagés de meubles et étagères fixes. Ceux-ci sont mis à disposition des 4 sous-locataires pour l'exercice de leur activité.

Par contre, elles devront s'assurer d'équiper les locaux avec des matériels mobiles spécifiques qui seront à leur charge. A l'intérieur de chaque local, les 4 locataires effectueront librement les agencements de leurs choix partagés.

Les 4 sous-locataires devront donner accès, dans les lieux loués : au bailleur ou à leurs représentants, à leurs architectes ou entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

En cas d'existence ou d'installations d'antennes de radiotélévision collectives, elles devront se brancher sur ces installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

VIII - ASSURANCES

Les sous-locataires s'obligent à souscrire une police d'assurance garantissant les locaux loués pendant toute la durée du bail contre les risques locatifs habituels et contre les risques pouvant naître de l'exercice de son activité associative.

Les 4 sous-locataires devront faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du locataire principal :

Les 4 sous-locataires devront déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le locataire principal, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendues personnellement responsables du défaut de déclaration en temps utile ;

Les 4 sous-locataires ne pourront exercer aucun recours contre le locataire principal en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont elles pourraient être victimes dans les lieux loués et devront faire leurs affaires personnelles de toute assurance à ce sujet.

IX - CESSION ET SOUS-LOCATION

Aucune sous-locataire ne pourra céder son droit à la présente sous-location. Elle ne pourra pas non plus sous-louer ou prêter les présents locaux.

X - DÉPÔT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, 560,00 euros (cinq-cent-soixante euros), seront versés au locataire principal, correspondant à 2 mois de loyers mensuels, lesquels ne seront pas producteurs d'intérêts. Cette somme sera répartie en une participation de 140 euros, (cent quarante euros) par sous-locataire.

Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions de la présente sous-location. Elle sera conservée par le locataire principal pendant toute la durée du contrat et sera restituée au sous-locataire en fin de jouissance, après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être rendu responsable de son fait.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyers.

XI - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas d'inexécution de l'une des clauses de la présente convention et notamment à défaut de paiement à son échéance du loyer, le locataire principal se réserve le droit de résilier de plein droit le présent contrat après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception.

Le présent contrat sera résilié automatiquement et de plein droit, un mois après un commandement de payer, demeuré infructueux, énonçant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause dans les cas suivants :

- ✓ En cas d'infraction du sous-locataire à l'une des clauses du présent bail,
- ✓ A défaut d'assurance contre les risques locatifs,
- ✓ En cas de non versement du dépôt de garantie prévu au contrat,

- ✓ En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment la violation de la destination des locaux loués prévue au contrat,
- ✓ En cas de non-paiement à la date exigible d'un loyer ou du montant des charges récupérables prévue au contrat à l'article

Le paiement ou l'exécution ou la cessation postérieure audit délai n'emportera pas impossibilité pour le locataire principal d'exercer cette faculté de résiliation. Si le sous-locataire refuse de quitter les lieux, l'expulsion aura lieu par application d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance et exécutoire nonobstant opposition ou appel.

Le dépôt de garantie, tel que fixé ci-dessus du présent contrat, restera en outre définitivement acquis au locataire principal à titre d'indemnité, sans préjudice des loyers dont le sous-locataire resterait redevable et des dommages et intérêts qui lui seraient dus en raison du préjudice subi.

XII - AUTORISATION DU PROPRIÉTAIRE

La SAS Centralités 44 propriétaire des locaux loués, dûment informée du projet de sous-location n'est pas présente à la signature de la convention de sous-location, dont un exemplaire lui est remis et déclare y consentir.

XIII - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, la sous-location fait élection de lieu d'exercice professionnel dans les locaux loués à l'adresse suivante : 6 rue Marie Curie 44570 TRIGNAC.

Le 30 juillet 2024 à TRIGNAC

En deux originaux dont un est remis aux sous-locataires.

Signature des parties précédées de la mention « Lu et approuvé ». Chaque page doit être paraphée.

Signature du locataire principal

Signature des sous -locataires

Le maire Claude AUFORT



[Handwritten signature in blue ink]
Lu et approuvé

████████████████████

████████████████████

████████████████████

████████████████████