

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)

I - DESIGNATION DES PARTIES

La présente convention est conclue 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

la SCM Groupement de kinésithérapie de Trignac, demeurant 2 rue Curie à Trignac, désignée ci-après « l'occupant » ;

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 la SCM Groupement de kinésithérapie de Trignac des locaux situés 19 Bis rue Sembat 44570 TRIGNAC, par un bail signé le 6 juin 2025.

Il a été convenu ce qui suit :

II - OBJET DU CONTRAT

La Ville de TRIGNAC rénove son centre-ville et améliore l'accès et le confort des habitants et des professionnels par de profondes modifications urbaines.

Dans cette perspective, il est prévu la construction de nouveaux ilots d'habitation et de locaux commerciaux, sur les parcelles contigües de l'hôtel de ville. A la mi-juin 2025, la Maison de Santé, implantée rue Curie, sera démolie au profit d'un nouvel ilot entraînant de fait le déménagement des kinésithérapeutes.

Par ailleurs, le salon de Coiffure, rue Sembat, et la maison adjacente vont également disparaître dans le cadre du réaménagement du centre-ville.

Dans ces conditions, la Ville de TRIGNAC accompagne la relocalisation professionnelle de la SCM par la mise à disposition de modulaires, qu'elle loue à cette occasion, qui seront installés en lieu et place de l'emprise foncière rue Sembat.

Le Locataire principal et l'Occupant déclarent que le caractère est objectif et justifié par les motifs suivants : location précaire le temps des travaux de requalification du centre-ville et de la construction d'un ilot immobilier livrable en 2027.

2.1. Destination des locaux

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

Les locaux ne peuvent accueillir que la SCM Groupement de kinésithérapie de Trignac et sa patientèle. Celle-ci est constituée par 3 praticiens.

Le droit d'occupation est incessible. Les occupants s'interdisent de mettre à disposition les locaux au titre d'un tiers, ou de l'occuper pour un usage différent de ce qui est mentionné dans la présente convention.

2.1.1 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.

2.1.2. Pose d'une plaque professionnelle :

Les praticiens peuvent apposer leur plaque professionnelle à la porte du local sous-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 du règlement de publicité, à l'entrée du bâtiment sur un support indépendant et non sur le mur de la structure.

2.2. Description

Les locaux sont un ensemble de modulaires déposés sur une plate-forme. Ils sont situés :

- 19 Bis Rue Sembat 44570 TRIGNAC
- Modulaires mobiles déposés sur plate-forme connectée aux réseaux
- Surface habitable : 90 m² ;
- Type de locaux : bureaux, salle d'attente, WC, plateau d'activités, zone de rangement
- Modalité de production de chauffage : électrique – PAC réversible
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : électrique

Le locataire principal déclare que les locaux mis à disposition ne comprendront pas d'emplacements de stationnement réservés. Ils seront partagés sur le domaine public.

III - DURÉE DU BAIL

3.1. Date de prise d'effet du contrat : vendredi 6 juin 2025

Le présent contrat de sous-location est consenti et accepté pour une durée de 24 mois maximum du 06 juin 2025 au 5 juin 2027. Il pourra être prolongé par avenant en cas de retard de livraison du bâtiment destiné au futur cabinet de kinésithérapie.

Le présent contrat de sous-location est conclu pour une durée qui ne pourra, en toute hypothèse, excéder celle du bail principal conclu par le locataire principal.

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 2 mois.

A l'expiration du présent contrat, l'occupant devra libérer les locaux de toute occupation et de tout encombrement.

3.2. Les modalités de résiliation du bail précaire sont les suivantes :

- Besoin initial de domiciliation résolu par la livraison des locaux professionnels achetés dans l'ilot immobilier
- Bâtiment sous-loué en si mauvais état qui ne pourrait être occupé plus longtemps

IV – CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

4.1. Montant du loyer

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer de 23 400 € annuel (vingt-trois-mille quatre-cents euros), soit 1950 € mensuels.

Pour 2025, les loyers seront calculés au *prorata temporis*, du 6 juin au 31 décembre 2025.

La redevance sera payable d'avance au locataire principal entre le 1er et le 5ème de chaque mois. Cette première redevance sera payée le 6 juin 2025. Les paiements devront être effectués au Trésor Public de Saint-Nazaire.

4.2. Les charges

En plus du loyer principal ci-dessus stipulé, l'occupant 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 dépenses d'entretien courant et des menues réparations
- b) du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le sous-locataire profite directement.

Les charges annuelles sont estimées à 1800 € (mille-huit-cents euros), électricité comprise.

Pour 2025, les charges seront calculées au *prorata temporis*, 2025 (6 mois et 3 semaines). En fin de chaque année civile, il sera fait état des consommations réelles pour un ajustement du montant à régler.

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.

Le paiement sera effectué d'avance au jour de la signature du présent contrat pour la 1ère année, soit le 6 juin 2025, après émission de l'avis des sommes à payer émis par la Trésorerie de Saint Nazaire.

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, eau seront mis au nom des sous-locataires qui devront en supporter les frais et devront régler directement les dépenses y afférentes. L'occupant se chargera d'ouvrir les compteurs auprès des fournisseurs de son choix.

V - 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.

L'occupant 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.

L'occupant ne pourra entreprendre aucune transformation sans le consentement écrit du locataire principal.

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.

5.1. Réglementation générale

L'occupant devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le locataire principal ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

L'occupant devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police.

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

Il ne pourra 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.

Les locaux sont livrés et mis à disposition de l'occupant pour l'exercice de son activité, aménagés sans étagères fixes. Des étagères seront installées indépendamment

Par contre, ce dernier devra s'assurer d'équiper les locaux avec des matériels mobiles spécifiques qui seront à sa charge. A l'intérieur de chaque local, l'occupant effectuera librement les agencements de son choix.

L'occupant devra donner accès, dans les lieux loués : au locataire principal ou à ses représentants, à leurs architectes ou entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

5.2. Election de domiciliation professionnelle

Pour l'exécution du présent contrat, la sous-location fait élection de lieu d'exercice professionnel dans les locaux loués à l'adresse suivante : 19 Bis rue Sembat 44570 TRIGNAC.

VI - ASSURANCES

L'occupant s'oblige 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 professionnelle.

L'occupant devra 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 :

L'occupant devra 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 ;

L'occupant ne pourra 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.

VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

L'occupant ne pourra céder son droit à la présente sous-location. Il ne pourra pas non plus sous-louer ou prêter les présents locaux.

VIII - DÉPÔT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, 1950,00 euros (mille neuf-cent-cinquante euros), seront versés au locataire principal, correspondant à 1 mois de loyer mensuel, lesquels ne seront pas producteurs d'intérêts.

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.

IX - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas d'inexécution de l'une des clauses du présent contrat 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 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 locataire principal 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

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

X - Règlement des différends

Le présent contrat est soumis au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties (le Locataire principal et l'Occupant) devront faire connaître le litige auprès des juridictions compétentes

Le 21 Mai 2025 à Trignac,

Signature du bailleur

Claude AUFORT,
Le Maire



Signature des occupants

La SCM Groupement de kinésithérapie
de Trignac