



CONTRAT COLOCATION DE LOGEMENT NU

(Soumis au titre Ier de 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. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

La commune de Trignac, propriétaire représentée par son Maire Claude AUFORT, sis 11 place de la mairie, 44570 TRIGNAC

Désigné ci-après « Le propriétaire »

D'une part,

Et Carole BECOTE (infirmière)

- Jessica DUROZO (infirmière)
- Florence RAOULT (infirmière)
- Sonia ROCHARD (infirmière)

Demeurant à 6 rue Marie Curie ci-après dénommées « les 4 colocataires », désignées ci-après « Les colocataires »

D'autre part,

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

Les locaux loués sont dépendants d'un ensemble mobilier qui comprend un rez-de-chaussée et un étage non occupé à ce jour mais qui a vocation à être loué. Les accès sont séparés et indépendants.

Chaque colocataire du rez-de-chaussée aura l'usage de bureau, salle de consultation, de locaux techniques et d'un 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

B. Destination des locaux

Le local est destiné exclusivement à une activité de pratique d'infirmierie générale. Les colocataires s'engagent à n'exercer dans les lieux loués que l'activité suivante : profession d'infirmière libérale.

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans qui commence à compter du 1^{er} Juin 2025 pour se terminer le 31 Mai 2028.

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.

Sans changement nécessité par l'une ou l'autre des parties, celui-ci est, à son terme, reconduit pour 3 ans, jusqu'au 31 Mai 2031, dans les mêmes conditions. Les colocataires peuvent mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le propriétaire, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Droits et Usages

A. 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.

B. 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 est effectuée en conformité aux usages de l'immeuble, avec l'accord du propriétaire.

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

C. Etat 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 colocataire 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 colocataire reconnaît qu'elle sera réputée avoir reçu les lieux en parfait état.

Chaque colocataire ne pourra entreprendre aucune transformation sans le consentement écrit du propriétaire. Tout embellissement ou amélioration qui pourrait ainsi être apporté restera la propriété de la ville. Celle-ci pourra toutefois exiger la remise en état des lieux, aux frais des colocataires.

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

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

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

D. Réglementation générale

Les 4 colocataires 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 tenues, de manière que le propriétaire ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

Les 4 colocataires devront se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police et 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.

Les locaux sont livrés aménagés de meubles et étagères fixes. Ceux-ci sont mis à disposition des 4 colocataires 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 colocataires effectueront librement les agencements de leurs choix partagés.

Elles 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.

E. Assurances

Les colocataires 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.

Elles 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 propriétaire.

Elles devront déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le propriétaire, 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 colocataires ne pourront exercer aucun recours contre le propriétaire 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.

F. Cession et sous-location

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

V. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Montant du loyer annuel

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 3 360,00 € (trois mille trois-cent-soixante euros), réparti en une participation annuelle de 840 euros (huit cent quarante euros) par locataire.

Pour 2025, les loyers seront calculés au *prorata temporis*, du 1^{er} juin au 31 décembre 2025, sur 7 mois soit 1 960,00 € (mille neuf-cent-soixante euros), répartis en une participation individuelle de chaque colocataire de 490,00 € (quatre-cent-quatre-vingt-dix euros).

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

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

Le paiement annuel du loyer sera payable à réception de l'avis de sommes à payer émis par le Service de Gestion Comptable de Saint-Nazaire ou par prélèvement automatique (sous réserve de la transmission du mandat de prélèvement SEPA, en pièce jointe, dûment rempli et accompagné d'un RIB).

B. 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.

a) Périodicité de révision : Annuellement, au 1^{er} janvier.

b) Indice de référence : IRL (Indice de Référence des Loyers) du 3^{ème} trimestre

VI - Charges récupérables

En plus du loyer principal ci-dessus stipulé, chaque colocataire devra rembourser le propriétaire 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 à 500,00 € (cinq cents euros) réparties en 4 parts de 125,00 € (cent-vingt-cinq euros) annuelles par colocataire.

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

Pour 2025, les charges seront calculées au *prorata temporis*, du 1^{er} juin au 31 décembre 2025, soit 291,66 € (deux-cent-quatre-vingt-onze euros et soixante-six centimes), réparties en 4 parts de 72,91 € (soixante-douze euros et quatre-vingt-onze centimes) par colocataire.

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 propriétaire devra adresser aux colocataires un mois avant la date fixée pour le paiement.

VII. Clause de solidarité

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de colocataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. 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 propriétaire se réserve le droit de le résilier de plein droit 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 des colocataires 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 propriétaire d'exercer cette faculté de résiliation. Si les colocataires refusent 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 propriétaire à titre d'indemnité, sans préjudice des loyers dont les colocataires resteraient redevables et des dommages et intérêts qui lui seraient dus en raison du préjudice subi.

IX. Règlement des différends

Le présent contrat est soumis au Droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties (le Bailleur et locataires) devront faire connaître le litige auprès des juridictions compétentes

XI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- A. Un dossier de diagnostic technique comprenant
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ¹ ;
 - un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ² ;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ³
- B. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
C. Un état des lieux ⁴

Le 1^{er} juin 2025 à Trignac

En cinq originaux dont quatre remis aux colocataires.

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

Signature du propriétaire bailleur

Claude AUFORT,

Le Maire

Signature des colocataires

Carole BECOTE (infirmière)

Jessica DUROZO (infirmière)

Florence RAOULT (infirmière)

Sonia ROCHARD (infirmière)

¹ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

² A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret

³ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral

⁴ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.