Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 044-214402109-20261015-DE_20261015_69-CC

Trignac
Ville de Brière et d'Estuaire

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. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

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

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

D'une part,

Et

SISA de la MSP DE L'ESTUAIRE, Société interprofessionnelle de soins ambulatoires au capital variable minimum de 100 euros, dont le siège social est situé 1 place des Droits de l'Homme, 44570 TRIGNAC, immatriculée au RCS de Saint-Nazaire sous le numéro 852 418 904.

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

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 **SISA de la MSP DE L'ESTUAIRE** le local situé 1 place des droits de l'Homme 44570 TRIGNAC, par un bail signé le 01/11/2026 (date de la signature du contrat de bail liant le locataire principal et son bailleur).

Le contrat est consenti et accepté pour une durée de 12 mois, soit pour la période allant du 01 novembre 2026 pour se terminer le 30 octobre 2027.

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

Le propriétaire des locaux loués a autorisé la sous-location par courrier du 06/06/2024 dont une copie est annexée est annexée au présent contrat.

Il est convenu ce qui suit :

Paraphes :

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 044-214402109-20261015-DE_20261015_69-CC

II. Objet du contrat

Le locataire principal sous-loue à la **SISA de la MSP DE L'ESTUAIRE** au N°1 place des droits de l'Homme 44570 TRIGNAC

Les locaux sous-loués sont dépendants d'un ensemble immobilier, sur un ensemble de parcelles sises dans le périmètre de la ZAC Océane Acacias.

Lequel ensemble immobilier comprend un bâtiment, d'un rez-de-chaussée comprenant plusieurs espaces. Le sous-locataire aura l'usage d'extérieurs partagés et de locaux techniques et d'accueil et communs, ainsi que d'une cellule définie à sa seule disposition :

Extérieurs : Locaux et espaces communs :

- Les espaces verts communs et noue d'infiltration
- Onze emplacements de stationnements dont un PMR

Rez-de-chaussée : Locaux communs :

- Une *circulation Ouest* comprenant un accueil et réserve, WC privés, sanitaires, attente, salle d'urgence, local ménage, destinés à l'usage des lots n°1 à n°11 et n°23
- Une salle convivialité
- WC Douche
- Circulation commune
- Un local technique
- Un local OD et DASRI

Lot numéro quatre (4) : Au rez-de-chaussée, un local professionnel[1] référencé **Lot 4** d'une surface de 18.80 m² (34.45 m² surfaces communes comprises)

Le sous-locataire déclare bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le locataire principal lui a communiqué lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le local est destiné exclusivement à l'exercice de la profession de médecin, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

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. Un parking de 11 places sera réalisé à l'Est du bâtiment.

III. DURÉE DU BAIL

Le présent contrat de sous-location est conclu pour une durée de 12 mois, soit pour la période allant du 01 novembre 2026 pour se terminer le 30 octobre 2027, qui ne pourra, en toute hypothèse, excéder celle du bail 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 6 mois.

---

[1] Annexe 1 : *Et les quatre cent vingt /dix millièmes (420 /1000 èmes) des parties communes générales.*
Et les huit cent trente sept /dix millièmes (837 /10000èmes) des parties communes spéciales Accueil (Lots n°1 à n°10 et n°21).
Et les mille deux cent quatre-vingt-seizième /dix millièmes (1296 /1000 èmes) des parties communes spéciales de Circulation (Lots n01 à n°8). Une copie du croquis de localisation des lots de l'état descriptif de division – règlement de copropriété modificatif est annexée

Paraphes :

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 044-214402109-20261015-DE_20261015_69-CC

IV. LOYER ET CHARGES LOCATIVES

4.1. Montant du loyer

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 559,80 € (cinq cent cinquante-neuf et quatre-vingt centimes).

Le paiement mensuel du loyer sera payable, à compter du 1er Décembre 2026, 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).

Toute somme non réglée par le sous-locataire à sa date d'exigibilité portera intérêt de plein droit au taux légal après commandement de payer, resté sans effet jusqu'au jour du paiement effectif.

Le montant du loyer fait l'objet d'une indexation identique à celle du loyer principal. Le sous-locataire remboursera au locataire principal sur justificatifs les charges, taxes, et impôts lui incombant au prorata de la surface occupée.

4.2. Révision du loyer

Le loyer fixé par le présent bail sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat de loyer principal (1er avril) sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation de l'indice de référence trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du 4ème trimestre 2025 : 137,21, paru le 26/03/2026.

Lors de la première indexation annuelle, il sera effectué le rapport entre cet indice de base et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Chaque année, le même rapport est effectué entre l'indice retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il est procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

4.3. Les Charges

En plus du loyer principal ci-dessus stipulé, le sous locataire devra rembourser le locataire des prestations et fournitures individuelles dont il 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.
d) Détails des charges

PERIODES	**Entretien et maintenance, réparation et travaux**	**Charges courantes de copropriété**	**Assurances des locaux privatifs**	**Impôts taxes et redevances**	TOTAUX
Mensuelles	7,15 €	163,73 €	3,04 €	58,33 €	**232,26 €**
Annuelles	85,83 €	1 964,72 €	36,52 €	700,00 €	**2 787,07 €**

Paraphes :

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 044-214402109-20261015-DE_20261015_69-CC

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel des charges de 232,26 € (deux-cent-trente-deux euros et vingt-six centimes).

Ces provisions s'ajoutent à chaque terme de loyer et sont exigibles avec ce terme. Ces provisions seront réajustées annuellement en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges. La régularisation s'effectuera chaque année sur la base des charges facturées au titre du loyer principal.

Récapitulatif des loyers et charges mensuels

Loyers	559,80 €
Charges	232,26 €
Soit un ratio tout compris	792,06 €

En outre, il est expressément prévu que les abonnements (téléphone, internet…) seront mis au nom du sous-locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

V. 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 : activité de médecine générale.

A. Clauses particulières à l'exercice de la profession de médecin

Le médecin demeure entièrement soumis aux principes formulés par le Code de déontologie médicale.

a.5.1 Indépendance professionnelle

Ainsi, le médecin exerce sa profession en pleine indépendance, selon les dispositions de l'article R.4127- 5 du code de la santé publique.

Le médecin conserver sa clientèle propre dont il percevra directement et pour son compte les honoraires. Il devra se garder de toute mesure qui entrave le libre choix du médecin par le malade. Les dispositions contractuelles incompatibles avec les règles de la profession ou susceptibles de priver les médecins de leur indépendance professionnelle les rendent passibles de sanctions disciplinaires prévues par l'article L.4124-6 du code de la santé publique.

a.5.2 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.

a.5.3 Pose d'une plaque professionnelle

Le médecin peut apposer sa 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.

Paraphes :

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 044-214402109-20261015-DE_20261015_69-CC

- En cas de départ, le bailleur mettra tout œuvre-notamment auprès de la copropriété- pour que le médecin puisse laisser une plaque, indiquant sa nouvelle adresse d'exercice, pendant une période de 6 mois.

B. Communication du présent contrat au Conseil Départemental de l'Ordre des Médecins

Conformément aux dispositions de l'article L.4113-9 du code de la santé publique, ce contrat ou tout avenant sera communiqué au Conseil Départemental de l'Ordre au plus tard un mois après signature, par une des parties, désignée préalablement. Le sous-locataire s'y engage.

Les parties affirment sur l'honneur n'avoir passé aucune contre-lettre ou avenant relatif au présent contrat qui ne soit soumis au conseil départemental de l'ordre des médecins

VI - 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.

Le 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, le sous-locataire reconnaît qu'il sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

Le 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.

VII - ASSURANCES

Le sous-locataire 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 associative.

VIII - CESSION ET SOUS-LOCATION

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

Paraphes :

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 044-214402109-20261015-DE_20261015_69-CC

IX - DÉPÔT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, 559,80 € (cinq cent cinquante-neuf et quatre-vingt centimes), 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.

La somme versée au titre de dépôt de garantie varie au même rythme et dans les mêmes proportions que le loyer (Cf. article 4.2-Révision du loyer).

X - 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.

XI - 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.

Paraphes :

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 044-214402109-20261015-DE_20261015_69-CC

XII - 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 : 1 place des droits de l'homme 44570 TRIGNAC.

Le ....., à TRIGNAC

En deux originaux dont un est remis au sous-locataire.

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

Signature du locataire principal

Monsieur LEMESTRE

Le Maire

MAIRIE DE TRIGNAC
Loire-Atlantique

Signature du sous -locataire

Madame CAMBERLEIN

Co gérante de la SISA de la MSP

Paraphes :

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 044-214402109-20261015-DE_20261015_69-CC

PIÈCES ANNEXÉES AU CONTRAT

Le présent contrat comprend les annexes suivantes :

☐ Copie du contrat de bail principal signé entre bailleur et locataire principal
☐ Etat des lieux établis contradictoirement lors de la remise des clefs
☐ [si location meublée]: inventaire des meubles établi contradictoirement lors de la remise des clés au locataire.
☐ Un état des risques naturels et technologiques (E.R.N.T) établi depuis moins de six mois
☐ Le diagnostic de performance énergétique (D.P.E) (valable 10 ans)

[☐ *si le bien se situe dans une copropriété] : Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance de l'usage des parties privatives et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chaque catégorie de charges (clé de répartition des charges*

Paraphes :