



CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE Salle du Parvis – local 02

contrat de location précaire portant sur des locaux utilisés pour une activité commerciale, conclu en application de l'article L. 145-5-1 du code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La commune de Saint-André-des-Eaux, représentée par son Maire, **Mathieu COËNT**, Maire, autorisé à agir en vertu de la délibération n° 70.12.2022 en date du 12 décembre 2022 par laquelle le Conseil Municipal lui a délégué la faculté de décider la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans,

ci-après dénommée « **le propriétaire** »

D'UNE PART,

ET

Aurore LETOURNEUX, pédicure podologue libérale 15 avenue des Seilleries 44380 Pornichet, SIRET : 490925203000039

ci-après dénommée « **l'occupant** »

D'AUTRE PART.

Considérant que l'accueil de médecins généralistes sur le territoire de la commune est une priorité de santé publique justifiant de conserver des locaux disponibles pour ces professionnels, dans l'attente de la construction de l'Espace Santé de Saint-André-des-Eaux portés par Lexham, dont les travaux ont été engagés en décembre 2024 avec une livraison prévisionnelle en 2026 ;

Considérant toutefois qu'il est de bonne gestion des deniers publics de limiter la vacance d'occupation des locaux communaux ; que par conséquent la présente convention vise à permettre l'occupation du local tout en gardant la priorité à l'installation d'un ou plusieurs médecins généralistes qui en feraient la demande ;

Considérant que les conditions de l'article L. 145-5-1 du Code de commerce sont remplies pour qualifier le présent acte de convention d'occupation précaire, la durée finale de l'occupation dépendant de circonstances extérieures à la seule volonté des parties ;

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. Désignation des locaux :

La présente convention porte sur le local situé dans l'immeuble LE PARVIS situé 26, place de l'Eglise à Saint-André-des-Eaux, constitué :

- d'un local individuel principal de 13,9m² identifié 02C sur le plan ci-joint ;
- d'un hall de 16,2m² et d'un espace sanitaire attenant, partagés avec le local 02B non compris dans la présente convention ;
- d'un local individuel secondaire, composé des espaces 02D et 02E respectivement de 13,9 m² et 16,6m² non accessibles aux personnes à mobilité réduite donc non destinés à l'accueil de publics, dont la vocation est d'être partagé par les professionnels en cas d'occupation du local 02B.

2. Activités autorisée :

La présente convention est consentie en vue d'y implanter une activité libérale de podologue. Aucun changement d'activité ne pourra avoir lieu en cours d'exécution de la présente convention. Aucune sous-location n'est autorisée.

3. Durée, préavis, résiliation :

La présente convention est consentie et acceptée à compter du 26 juin 2025, pour une durée d'un an renouvelable.

La résiliation unilatérale par le propriétaire pourra intervenir à tout moment, après un préavis de deux mois, à compter de l'envoi d'une lettre en recommandé avec demande d'avis de réception auprès de l'occupant.

Clause résolutoire : en cas de manquement de l'une des parties à ses obligations contractuelles, la partie en faute ne pourra en aucun contester la résiliation de la convention, que ce soit auprès de l'autre partie ou d'un tribunal.

Les parties reconnaissent expressément le caractère précaire de cette convention et l'excluent du champ d'application des baux commerciaux dont les dispositions sont codifiées au code de commerce, articles L145-1 et suivants.

Par conséquent, à l'issue de la présente convention ou en cas d'application du préavis ou de la clause résolutoire en cours de période, l'occupant reconnaît ne pas avoir droit au renouvellement de cette convention précaire, ni au versement d'une indemnité d'éviction.

4. Redevance d'occupation :

Compte tenu de la précarité de la jouissance conférée à l'occupant par la présente convention, les parties conviennent que la redevance mensuelle due par l'occupant s'élève au cumul des montants suivants (non assujettis à la TVA) hors fluides et autres charges listées à l'article 5, ces montants tenant compte de ladite précarité :

- 250 € pour le local individuel principal 02C ;
- 100 € pour le hall et l'espace sanitaire attenant, ce montant tenant compte du fait que ces espaces sont partagés avec le local 02B ;
- 200 € pour les espaces 02D et 02E, étant entendu que ce montant serait révisé à la baisse en cas de partage avec le professionnel occupant le local 02B.

Cette redevance ne fera pas l'objet de révision ni d'indexation pour toute la durée de la convention ni pour ses éventuels renouvellements.

5. Charges, entretien et réparation :

Pour les charges listées ci-dessous, l'occupant versera chaque mois, en même temps que la redevance prévue à l'article 4, une provision pour charges fixée à 50 € net mensuels. Le montant total ainsi payé sera ajusté en plus ou en moins, à chaque date de renouvellement de la convention, sur la base des dépenses réelles engagées par le propriétaire sur l'année N.

- l'eau et l'électricité sur la base d'un relevé aux dates anniversaire de la signature de la convention.

Relevé des compteurs à la date de prise d'effet de la convention :

électricité 8637 kwh / eau 3 m³

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Sont également à la charge du locataire :

- L'assurance du local correspondant à l'activité autorisée (attestation à fournir chaque année au propriétaire (à la date anniversaire du bail)
- les réparations d'entretien au sens de l'article 605 du code civil

1 clef autre cabinet (internet)
3 clefs porte d'entrée 1 clef abri
3 clefs porte cabinet 2 clefs portes aux lettres

- S'agissant de la façade, il est entendu que l'occupant prend à sa charge l'éventuelle pose d'une plaque puis sa dépose en fin de bail.

Restent à la charge du propriétaire :

- Les grosses réparations, les réparations liées à la vétusté, les mises aux normes imposées par la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public, et toutes les charges notamment en matière de taxe foncière que la loi impose au propriétaire de supporter
- la révision / l'entretien des extincteurs
- La révision / l'entretien de la ventilation double flux (notamment le remplacement des filtres)

L'occupant devra informer immédiatement le propriétaire de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les locaux, même si aucun dégât n'est apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

6. Facturation :

Toutes les sommes dues par l'occupant seront présentées sous la forme d'un Avis des Sommes à Payer (ASAP) adressé au locataire par le Service de gestion comptable de Saint-Nazaire (Trésor Public). Le paiement du loyer et de la provision de charges mensuels devra être effectué selon les modalités précisées sur l'ASAP au plus tard le 15 du mois.

7. Etat des lieux :

L'occupant est considéré comme ayant reçu le local en bon état de réparations locatives. Il devra le rendre, de même, en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut prouver du mauvais état initial du local. Un mois avant la fin de l'occupation, qu'elle soit la conséquence de la fin prévue d'une période d'un an ou de l'application du préavis, un pré état des lieux contradictoire permettra de définir les éventuels travaux de remise en état qui incomberaient à l'occupant.

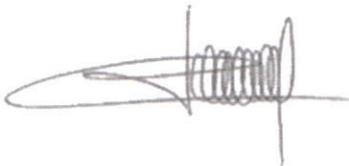
Fait à Saint-André-des-Eaux le 09/05/2025 en deux exemplaires.

Signature de l'occupante,

Signature du propriétaire,

Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé"

Lu et approuvé



Aurore LETOURNEUX



Le Maire,

Mathieu COËNT

Décision du Maire n° 5/2025

Prise en vertu d'une délégation donnée par le Conseil Municipal
(Article L2121-22 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Certifié exécutoire : Publication, affichage le : 5 juillet 2025

Transmission en Préfecture le : 5 juillet 2025