

Commune de MESQUER (Loire-Atlantique) Conseil Municipal du 6 juillet 2026	DATE DE CONVOCATION : 29 juin 2026 DATE D’AFFICHAGE : 30 juin 2026 Nombre de Conseillers en exercice : 19 Nombre de Conseillers présents : 19 Nombre de Conseillers votants : 19
---	--

L’an deux mil vingt-six, le Lundi 6 juillet, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s’est réuni à la Mairie de MESQUER, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Éric ROULIER, Maire.

Présents : Monsieur Stanislas TEZIER, Madame Catherine WATIAU, Monsieur Bruno GRATKOWSKI, Madame Sophie TRACOU, Monsieur Jean-Pierre BÜCHEL, Mesdames Charlotte CLIDI et Sylvie GIRBEAU, Monsieur Jean-Paul FICHEN, Madame Gwénaëlle JOUAN, Monsieur Erwann CITEAU, Madame Bernadette BROSSEAU, Monsieur Jacques VINCENT, Madame Catherine WALLET, Monsieur Didier CRESPEL, Madame Catherine FOUCAULT, Monsieur Nicolas THARREAU, Madame Aurélie ANÉZO et Monsieur Benoit HERON.

Monsieur Stanislas TEZIER a été élu secrétaire de séance.

**INSTALLATION D’UN CABINET DE KINÉSITHÉRAPIE
DÉTERMINATION DU MONTANT DU LOYER**

RAPPORTEUR : Madame Sophie TRACOU

La commune a été sollicitée par Madame STOPIAK Jadwiga (kinésithérapeute) qui souhaite louer une partie (environ 40 m²) des vestiaires du stade (non occupés à ce jour) afin d’y installer un cabinet de kinésithérapie.

Il n’y a pas de travaux à prévoir, juste un nettoyage des lieux. Madame STOPIAK Jadwiga souhaite louer le local à compter du 1^{er} octobre 2026.

Afin de faciliter son installation sur la commune de Mesquer, il est proposé de fixer le montant du loyer à 550 € TTC, qui se décompose ainsi :

- 500 € TTC pour le loyer mensuel
- 50 € TTC de charges

Ce montant de loyer est accordé pour une durée d’un an. A l’issue de cette période, un bilan tenant compte de l’activité et des charges réelles sera réalisé.

Après en avoir entendu l’exposé ;

Après discussion et délibération, le Conseil municipal, à l’unanimité :

- **FIXE** le montant du loyer mensuel à Madame STOPIAK Jadwiga pour l’installation d’un cabinet de kinésithérapie à 550 € TTC (500 € TTC pour le loyer mensuel et 50 € TTC de charges) ;
- **DIT** que la convention sera établie pour la période du 1^{er} octobre 2026 au 30 septembre 2027 ;

- **DIT** qu'un bilan tenant compte de l'activité et des charges réelles sera réalisé en septembre 2027 ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

Stanislas TEZIER
Le secrétaire de séance



Éric ROULIER
Maire



Reçu au contrôle de légalité
le 10/07/2026
Publié ou notifié
le 15/07/2026
Le Maire.

BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

Entre les soussignés :

La commune de Mesquer, représentée par Éric ROULIER, Maire, habilité par délibération du conseil municipal en date du 06 juillet 2026 ci-après dénommé « le bailleur »

Et Madame STOPIAK Jadwiga, kinésithérapeute, domiciliée « la Justice » - 44420 MESQUER

ci-après dénommée « le locataire », d'une part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, une partie du bâtiment dénommé « vestiaires football » situé Complexe de la Vigne – 44420 MESQUER, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés :

- Local dénommé « vestiaires football » situé au Complexe de la Vigne – 44420 MESQUER pour une superficie d'environ 40 m² ;

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

ARTICLE 1 – Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

ARTICLE 2 – Destination

Les locaux loués sont destinés à accueillir un cabinet de kinésithérapie.

ARTICLE 3 – Occupation, jouissance

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du local mentionné au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
6. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
7. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
8. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du code civil. Si

ces réparations durent plus de 21 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

9. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
10. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.
11. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
12. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

ARTICLE 4 – Durée.

Le présent contrat de location est conclu pour une durée d'1 an, qui commence à courir le 1^{er} octobre 2026 pour se terminer le 30 septembre 2027.

ARTICLE 5 – Résiliation anticipée.

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :
PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en respectant un délai de préavis de 3 mois.
PAR LE BAILLEUR, à l'expiration du contrat, en prévenant le locataire 3 mois à l'avance.

ARTICLE 6 – Renouvellement du contrat.

Conformément aux termes de la délibération du 06 juillet 2026. Un bilan sera établi par le bailleur en concertation avec le locataire. Ce bilan portera principalement sur l'activité du locataire. A l'issue de ce bilan, le bail pourra être reconduit selon les dispositions d'une nouvelle délibération du conseil municipal de Mesquer.

ARTICLE 7 – Loyer

Conformément aux termes de la délibération du 06 juillet 2026, le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de 550 € TTC/mois qui se décompose ainsi :

- Loyer mensuel 500 € TTC ;
- Charges mensuelles 50 € TTC.

ARTICLE 8 – Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- en cas de défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

Fait à Mesquer, le 06 juillet 2026

*Le Bailleur,
Éric ROULIER
Maire



*Le Locataire,
STOPIAK Jadwiga

**signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »*