Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-200096469-20260504-20260405_04-DE

Saint-Gérand ~ Croixanvec

# COMMUNE DE SAINT-GERAND-CROIXANVEC

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-six, le quatre mai, à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-GERAND-CROIXANVEC dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie de Saint-Gérand, sous la présidence de Monsieur Claude Albert LEBRIS, Maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : 28/04/2026
**Présents** : Claude Albert LEBRIS, Hervé LE TEXIER, Valérie BERA, Magalie GAUTIER, Stéphane LE FUR, Catherine LE SOURNE, Pascal CADIO, Julie DARSEL, Véronique DUSSEUX, Viviane FADEL, Sophie GAUTIER, Yoann JEZO, Stéphane JOUANNO, Marina KOPILOVA, Vincent LANDAY, Antoine LE QUÉRÉ, Jean-Pierre MAHÉO et Valérie SABLÉ

**Absents ayant donné pouvoir** : Yannick GUILLAUME à Valérie BERA

A été élu secrétaire : DARSEL Julie

## CABINET MÉDICAL

Monsieur le Maire rappelle l'historique de la construction du cabinet médical.
Monsieur le Maire a rencontré le Docteur MARTEIL qui ne souhaite pas faire l'acquisition du bâtiment pour l'instant mais elle souhaite le louer.
Monsieur le Maire a rencontré le notaire Maître DE RENEVILLE afin formaliser cette demande de location.
Suite à ces différents échanges, il a été convenu d'établir un BAIL COMMERCIAL entre la commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC et la SCI KER MYROL dont le siège est à HÉMONSTOIR (22600).

**Identification du Bien**

Ce bail commercial porte sur la location d'un local à usage de cabinet médical qui comprend :

- Au rez-de-chaussée, le tout carrelé : une entrée, une salle d'attente, un secrétariat, un bureau non accessible au public, deux WC, un espace de circulation, trois salles de consultation avec porte acoustique, une salle de repos non accessible au public.
- Volets roulants intérieurs électriques.
- Volets roulants tunnel électriques
- A l'extérieur : une terrasse, un cheminement PMR.

Le tout figurant au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| A | 0779 | LE BOURG | 00 ha 08 a 00 ca |

Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-200096469-20260504-20260405_04-DE

**Durée**

Le bail est conclu pour une durée de 10 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er mai 2026, pour se terminer le 30 avril 2036.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, la SCI KER MYROL a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit extrajudiciaire ou lettre recommandée adressé au bailleur avant la fin de la période triennale.

**Renonciation à la résiliation triennale**

Toutefois, dans la mesure où le présent bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, l'article L 145-4 prévoit la possibilité de déroger à cette règle, la SCI KER MYROL renonce à la faculté de donner congé à échéance triennale.

**Le bail est consenti pour une durée ferme de DIX (10) années entières et consécutives à compter de sa prise d'effet.**

En raison de cette durée supérieure à neuf ans, il est convenu expressément de déroger à la faculté de résiliation triennale dans les conditions ci-après définies.

La présente renonciation s'inscrit dans un contexte particulier caractérisé par :

- La réalisation d'un investissement immobilier spécifique, conçu et aménagé pour l'exercice d'une activité médicale déterminée ;
- La volonté de garantir une occupation effective, stable et durable des locaux afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération.

Ces éléments constituent des circonstances particulières justifiant pleinement la dérogation à la faculté de résiliation triennale.

En conséquence, et en application des dispositions de l'article L.145-4 du Code du commerce, la SCI KER MYROL renonce expressément, de manière claire, non équivoque et irrévocable, à la faculté de résiliation triennale pendant une durée minimale de SIX (6) années à compter de la prise d'effet du bail.

La SCI KER MYROL s'engage en conséquence à maintenir son activité de cabinet médical dans les lieux pendant ladite période, sauf cas de résiliation anticipée prévus par les dispositions d'ordre public ou stipulations expresses du bail.

Il est expressément convenu que :

- La présente renonciation s'inscrit dans le cadre légal autorisé pour les baux d'une durée supérieure à neuf ans ;
- Elle constitue une dérogation licite au principe de résiliation triennale ;
- Elle est proportionnée au regard des investissements réalisés et des objectifs poursuivis ;
- Elle participe de l'équilibre général du contrat.

La SCI KER MYROL reconnaît que la présente renonciation constitue une condition essentielle et déterminante du consentement de la Commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC, sans laquelle le présent bail ne serait pas été conclu.

Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-200096469-20260504-20260405_04-DE

**Indemnité en cas de départ anticipé**

**En cas de résiliation du bail ou de cessation d'occupation des lieux imputable à la SCI KER MYROL avant l'expiration d'un délai de SIX (6) années à compter de la prise d'effet du bail, en violation de la renonciation à la faculté de résiliation triennale prévue, la SCI KER MYROL sera redevable envers la Commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC d'une indemnité forfaitaire et irréductible.**

Cette indemnité est fixée à la somme correspondant à 10 mois de loyers, destinée à réparer le préjudice subi par la Commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC résultant notamment :

- De la vacance anticipée des locaux,
- De la perte de stabilité contractuelle recherchée,
- De l'amortissement incomplet des investissements réalisés,
- Et des difficultés spécifiques de relocation liées à la destination médicale des lieux.

Le montant de cette indemnité a été déterminé de manière raisonnable et proportionnée au regard du préjudice prévisible au jour de la conclusion contrat.

**Conformément à l'article 1231-5 du Code Civil, cette indemnité pourra être révisée par le juge en cas de caractère manifestement excessif ou dérisoire.**

**Droit au renouvellement**

La SCI KER MYROL bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

La Commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC pourra toutefois adresser à la SCI KER MYROL plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement ou refuser le renouvellement dans les conditions restrictives de l'article L.145-14 du Code du commerce.

A défaut de congé, la SCI KER MYROL pourra, soit dans les six mois précédent l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part de la Commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC et de demande de renouvellement de la part de la SCI KER MYROL dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

**Destination des lieux loués – Exploitation – Activités autorisées**

Les locaux devant faire l'objet du bail devront exclusivement être consacrés par la SCI KER MYROL à une activité de cabinet médical, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

La SCI KER MYROL s'engage à occuper les lieux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, notamment en les utilisant raisonnablement et en respectant leur destination prévue par le bail.

La SCI KER MYROL pourra toutefois adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L.145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L.145-48 du même code (déspécialisation plénière).

Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-200096469-20260504-20260405_04-DE

Les locaux, objet du bail, sont exclusivement destinés à l'exercice, par la SCI KER MYROL, d'une activité de cabinet médical.

Cette destination constitue une condition essentielle et déterminante du consentement de la commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC, en considération notamment de la conception spécifique des locaux, des aménagements réalisés et de leur affectation à une activité de santé.

**La commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC s'engage, pendant toute la durée du bail, à ne pas consentir, dans tout autre local lui appartenant sur la commune, de location à usage de cabinet médical pour l'exercice de la médecine générale.**

**Cession – sous-location**

La SCI KER MYROL ne pourra céder son droit au bail ni sous-louer tout ou partie des locaux, à titre gratuit ou onéreux, sans l'accord préalable, exprès et écrit de la commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC.

La commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC devra répondre à la requête de la SCI KER MYROL dans les 15 jours suivant la réception de la demande.

Toute cession ou sous-location réalisée en violation de la présente clause sera inopposable à la commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC et pourra entraîner la résiliation du bail aux torts de la SCI KER MYROL.

Pour rappel, et par dérogation à ce qui précède, et sans que cela ne constitue une cession ou une sous-location prohibée au sens juridique du bail, la SCI KER MYROL est expressément autorisé à faire intervenir dans les locaux :

- Des médecins remplaçants, collaborateurs ou associés ;
- Des étudiants en médecine dans le cadre de leur formation ;
- Des infirmiers en pratique avancée (IPA) ;
- Ainsi que tout professionnel de santé intervenant dans le cadre de la coordination des soins.

Ces interventions sont strictement accessoires à l'activité de la SCI KER MYROL, exercées sous sa responsabilité exclusive de locataire, et ne confèrent aucun droit au maintien dans les lieux ni aucun droit direct vis-à-vis de la commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC.

Toute cession du bail ne pourra intervenir qu'au profit :

- D'un professionnel de santé exerçant une activité compatible avec la destination des lieux ;
- Ou d'une structure juridique exerçant une activité médicale.

La cession est soumise à l'accord préalable et écrit de la commune de SAINT-GÉRAND-CROIXANVEC, lequel ne pourra être refusé sans motif légitime tenant notamment à la capacité du cessionnaire à assurer la continuité de l'activité médicale dans les lieux.

**Montant du loyer**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24 000 €), soit DEUX MILLE EUROS (2 000 €) par mois.

Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-200096469-20260504-20260405_04-DE

Ce loyer est convenu de manière ferme, définitive et non révisable pendant toute la durée du bail, les parties renonçant expressément à toute indexation automatique ou révision conventionnelle du loyer, sous réserves des dispositions légales d'ordre public éventuellement applicables.

**Dépôt de garantie**

A la garantie du paiement régulier des loyers et de l'exécution du bai , la SCI KER MYROL remettra la somme de SIX MILLE EUROS (6 000 €) à la signature du bail, à titre de dépôt de garantie, et ce correspondant à 3 mois de loyer.

Ainsi exposé, il est demandé l'avis du Conseil Municipal.

## Après délibération, le Conseil Municipal :

- **ACCEPTE de conclure avec la SCI KER MYROL un bail commercial dans les conditions exposées ci-dessus.**
- **DONNE pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tous documents s'y rapportant.**

**Nombre de membres en exercice : 19**
**Nombre de membres présents : 18**
**Nombre de suffrages exprimés : 19**
**Votes : pour : 19**
**Contre : 0**
**Abstentions : 0**

**Pour extrait certifié conforme,**
**Le Maire,**
**C A LEBRIS**



Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-200096469-20260504-20260405_04-DE