Envoyé en préfecture le 21/09/2026
Reçu en préfecture le 21/09/2026
Publié le
ID : 056-215601147-20260914-D2026078-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DU MORBIHAN
ARRONDISSEMENT DE LORIENT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE LOCMARIA

Date de la convocation
03 SEPTEMBRE 2026

ELUS EN EXERCICE : 13
NOMBRE DE MEMBRES PRESENTS : 10
NOMBRE DE SUFFRAGES EXPRIMES : 13
VOTES POUR : 13
CONTRE : 0
ABSTENTIONS : 0

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 14 SEPTEMBRE 2026

Délibération n°D-2026-078

OBJET : RENOUVELLEMENT D'UN BAIL PROFESSIONNEL LOCAL DE SANTE – OSTEOPATHE

L'an deux mille vingt-six, le 14 septembre à dix-neuf heures trente, en application des articles L. 2121-7 et L. 2121-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni le conseil municipal de Locmaria.

Etaient présents les conseillers municipaux suivants : Mme Marie THUILLIER, M. Guy BENAROUCHE, Mme Anne France NAUDIN, M. Benjamin AZOUZE, Mme Aurélie BAUR, Mme Marie-José JUGEAU, M. Christophe SAMZUN, M. Marc KEMPF, M. Pacifique DUTEL, Mme Sarah MESNAY.

Absents ayant donnés pouvoir :
M. Yvon MAUGER, absent, ayant donné pouvoir à M. Pacifique DUTEL
Mme Sandrine SAMZUN, absente, ayant donné pouvoir à Mme Anne-France NAUDIN
M. Michel HARDOUIN, absent, ayant donné pouvoir à M. Marc KEMPF

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29, L. 2122-21, L. 2131-1 et L. 2131-2 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le Code civil, notamment ses articles 1713 et suivants relatifs au louage de choses ;

Vu l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, applicable aux locaux affectés à un usage exclusivement professionnel ;

Vu le bail conclu le 1er octobre 2023 entre la commune de Locmaria et Monsieur Jean-Baptiste NEAU, Ostéopathe portant sur le local communal situé 54, rue Argentré du Plessis LOCMARIA Belle-Ile, cadastré section AB n° 145, pour une superficie d'environ 25 m² ;

Vu la délibération n° 12 du Conseil municipal du 27 septembre 2023 ayant autorisé la conclusion du bail initial ;

Vu le projet de bail professionnel annexé à la présente délibération ;

Considérant que le local concerné appartient au domaine privé de la commune et qu'il est destiné à l'exercice exclusif d'une activité professionnelle de santé ;

Considérant que le bail initial arrive à échéance le 30 septembre 2026 et que la poursuite de l'occupation nécessite l'approbation d'un nouveau bail écrit conforme au régime des baux professionnels ;

Envoyé en préfecture le 21/09/2026
Reçu en préfecture le 21/09/2026
Publié le
ID : 056-215601147-20260914-D2026078-DE

Considérant qu'en application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée, le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans et se renouvelle par tacite reconduction pour la même durée, sauf congé régulièrement délivré ;

Considérant que le preneur conserve la faculté de notifier son départ à tout moment, sous réserve du respect du préavis légal de six mois, et que le bailleur peut s'opposer au renouvellement à l'échéance en respectant le même délai de préavis, selon les formes prévues par la loi ;

Considérant que le maintien d'une offre de soins et de services paramédicaux de proximité répond à un objectif d'intérêt général local, compte tenu des contraintes d'accès aux soins propres au territoire insulaire ;

Considérant toutefois qu'une personne publique ne peut consentir la location d'un bien à une personne poursuivant une activité privée pour un loyer inférieur à sa valeur locative que si cette minoration est justifiée par un motif d'intérêt général et assortie de contreparties effectives et suffisantes ;

Considérant que le loyer proposé, fixé à 160 euros par mois hors charges pour une occupation de deux jours par semaine,;

Considérant que cette minoration est justifiée par l'objectif d'amélioration de l'accès aux soins et trouve des contreparties suffisantes dans les engagements contractuels suivants : exercice effectif de l'activité dans les locaux au minimum deux jours par semaine, maintien de la destination médicale ou paramédicale pendant la durée du bail, absence de cession ou de sous-location sans accord préalable de la commune et respect des obligations d'assurance, d'entretien et de continuité d'occupation prévues au bail ;

Considérant que les charges récupérables seront acquittées par le preneur selon une provision de 50 euros avec régularisation annuelle sur la consommation réelle, afin d'éviter toute prise en charge indue par le budget communal ;

Considérant que le projet de bail fixe précisément la destination des locaux, la durée, les conditions financières, l'indexation selon l'indice des loyers des activités tertiaires, la répartition des charges, travaux et réparations, les obligations d'assurance, les conditions de résiliation et les modalités de restitution des lieux ;

Considérant que le projet de bail et ses annexes ont été communiqués aux membres du Conseil municipal préalablement à la séance et constituent une partie intégrante de la présente délibération ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité décide :

Article 1 – Approbation du renouvellement

D'approuver le renouvellement de la location du local communal situé 54 rue Argentré-du-Plessis à Locmaria au profit de M. Jean-Baptiste NEAU, pour l'exercice exclusif de l'activité d'ostéopathe.

Article 2 – Qualification et durée du contrat

D'approuver la conclusion d'un bail professionnel écrit régi notamment par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, pour une durée de six ans à compter du 01/10/2026 jusqu'au 01/10/2032, susceptible de reconduction tacite dans les conditions légales et contractuelles.

Article 3 – Conditions financières

De fixer le loyer à 160 euros (cent soixante euros) par mois hors charges pour une occupation de deux jours par semaine. Le loyer sera révisé annuellement à la date anniversaire du bail selon la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires, l'indice de référence étant celui du premier trimestre 2026, publié par l'INSEE, d'une valeur de 137.42.

Article 4 – Charges

De mettre à la charge du preneur les dépenses et consommations récupérables précisément énumérées dans le bail. Elles donneront lieu à[une provision de 50 euros, régularisée au moins annuellement sur présentation d'un décompte et d'une facturation selon les consommations réelles et la clé de répartition annexée]. Les charges ne pourront être réputées incluses dans le loyer qu'à la condition qu'un forfait distinct, explicite et objectivement justifié soit prévu au bail.

Article 5 – Contreparties attachées à une éventuelle minoration

De constater que l'éventuelle minoration du loyer est justifiée par l'intérêt général tenant à l'accès aux soins et assortie des contreparties effectives décrites dans le bail et dans les considérants de la présente délibération. Le maintien de cet avantage est subordonné au respect de ces engagements ; leur inexécution pourra entraîner la suppression de la minoration ou la mise en œuvre des stipulations résolutoires du bail, après mise en demeure restée sans effet.

Envoyé en préfecture le 21/09/2026
Reçu en préfecture le 21/09/2026
Publié le
ID : 056-215601147-20260914-D2026078-DE

Article 6 – Approbation du bail

D'approuver le projet de bail professionnel annexé à la présente délibération, [illegible] lieux contradictoire, l'état des risques en cours de validité, le diagnostic de performance énergétique lorsqu'il est requis, les informations relatives à l'amiante et la clé de répartition des charges.

Article 7 – Autorisation de signature

D'autoriser Madame le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer le bail professionnel et ses annexes, ainsi que tout acte strictement nécessaire à son exécution, sous réserve que les modifications éventuellement apportées avant signature n'en modifient ni la durée, ni le bénéficiaire, ni la destination, ni l'équilibre économique approuvés par le Conseil municipal.

Article 8 – Imputation comptable

De préciser que les recettes correspondantes seront encaissées sur le budget communal, à l'imputation comptable appropriée, et que les titres de recettes seront émis conformément aux échéances prévues au bail.

Article 9 – Publicité, transmission et exécution

La présente délibération sera publiée et transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues par le Code général des collectivités territoriales. Madame le Maire est chargée de son exécution.

Fait et délibéré à Locmaria, le 14 septembre 2026

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire,

Benjamin AZOUZE

Le Maire,

MAIRIE DE LOCMARIA BELLE-ILE MORBIHAN

Marie THUILLIER

Madame le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte et informe qu'il peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes, y compris par l'application Télérecours citoyens, ou d'un recours gracieux auprès de la commune, ce dernier interrompant le délai du recours contentieux.