Envoyé en préfecture le 16/03/2026
Reçu en préfecture le 16/03/2026
Publié le
ID : 056-215601592-20260302-34_2026-DE

PLEUCADEUC
• Commune Accueillante

Année : 2026
Séance : 2-2026
Délibération : 34-2026

Commune de Pleucadeuc

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 2 mars 2026 à 19 h 00

L'an deux mille vingt-six, le deux mars à dix-neuf heures, les membres du CONSEIL MUNICIPAL, dûment convoqués le vingt et un février, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Loïc BALAC, maire.

Nombre de conseillers
En exercice : 19
Présents : 15 puis 14 à partir de 20h00
Votants : 16 puis 15 à partir de 20h00
Pouvoirs : 1

Présents : BALAC Loïc, GOURMIL Nathalie, LOYER Alain, ROUX Patricia, BUSSON Jean-François, BOCANDÉ Marie-Pierre, GUILLEMOT André, DEBAYS Evelyne, RACOUET Philippe, GUILLOUCHE Elodie, LANOE Rudy, RIO Letitia, NAFTEUX Yvonne, LABORDERIE Romain, LEMIERRE Jim.
Absent excusé : GABARD Sylvain, Samuel Le TREHUDIC, SERAZIN Léonie, BOULO DUGUÉ Céline (donne pouvoir à GUILLOUCHE Elodie).

Secrétaire de séance : GOURMIL Nathalie

++

OBJET : BAIL DES CABINETS DENTAIRES

M. le Maire explique que, dans la perspective de l'installation de chirurgiens-dentistes au sein de locaux communaux aménagés en cabinets dentaires, il convient de fixer les conditions de location ainsi que le montant du loyer dans le cadre d'un bail commercial.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2121-29 et L.2241-1, relatifs à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine communal ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le Code de commerce, et notamment les articles L.145-1 et suivants relatifs au statut des baux commerciaux ;

Considérant la volonté de la commune de favoriser l'implantation de services de santé de proximité afin de répondre aux besoins de la population ;

Considérant que les locaux destinés à cette activité présentent une surface totale de 188,47 m² ;

Considérant que le prix de location est proposé à 12 € par mètre carré, soit un loyer mensuel de 2 261,64 € TTC ;

Envoyé en préfecture le 16/03/2026
Reçu en préfecture le 16/03/2026
Publié le
ID : 056-215601592-20260302-34_2026-DE

Considérant qu'il est proposé d'instaurer une progressivité du loyer lors de l'installation de l'activité afin de faciliter le démarrage de celle-ci ;

Considérant que certaines demandes spécifiques d'aménagement formulées par les professionnels entraineront des surcoûts pour la collectivité ;

Considérant qu'il est proposé de prévoir un mécanisme de refacturation de ces surcoûts sous forme de majoration du loyer, calculée sur la base d'un amortissement linéaire sur vingt ans ;

Considérant que le locataire envisage à moyen termes de sous-louer une partie du local à un professionnel chirurgien-dentiste ;

Considérant que la sous-location partielle peut être autorisée par le bailleur sous réserve d'un accord exprès mentionné dans le bail commercial, conformément à l'article L.145-31 du Code de commerce ;

Considérant qu'il est donc proposé de prévoir que le locataire ne pourra sous-louer la partie du local destinée à l'activité de chirurgie dentiste à un montant de loyer supérieur au loyer qu'il acquitte lui-même au prorata de la surface concernée, afin d'exclure toute réalisation de bénéfice sur cette sous-location ;

Considérant qu'il convient également de préciser que les locataires souscriront directement auprès des fournisseurs leurs abonnements aux différents réseaux (électricité, eau, télécommunications, etc.) ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1 : abrogation des délibérations précédentes

Les délibérations n°06-2024 et 90-2025 du Conseil municipal relatives à la location de ces locaux à destination de cabinets dentaires sont abrogées et remplacées par la présente délibération.

Article 2 : conclusion du bail

D'approuver la conclusion d'un bail commercial avec les chirurgiens-dentistes qui s'installeront dans les locaux communaux destinés à accueillir quatre cabinets dentaires, si le projet se concrétise.

Article 3 : consistance des locaux loués

Les locaux loués correspondent à un ensemble immobilier destiné à l'exercice de l'activité de chirurgie dentaire, comprenant quatre cabinets dentaires ainsi que les espaces nécessaires à leur fonctionnement.

La surface totale louée est fixée à 188,47 m².

Article 4 : modalités financières

Envoyé en préfecture le 16/03/2026
Reçu en préfecture le 16/03/2026
Publié le
ID : 056-215601592-20260302-34_2026-DE

Le prix de location est fixé à 12 € par mètre carré.

Sur la base de la surface totale de 188,47 m², le loyer mensuel est fixé à 2 261,64 € TTC.

Afin de favoriser l'installation de l'activité, le loyer sera appliqué de manière progressive durant la première année selon les modalités suivantes :

- 0 € par mois pendant les 4 premiers mois ;
- 1 130,82 € TTC par mois (50 %) pendant les 4 mois suivants ;
- 1 696,23 € TTC par mois (75 %) pendant les 4 mois suivants ;
- 2 261,64 € TTC par mois (100 %) à compter du treizième mois, constituant le loyer de référence.

Article 5 : refacturation des surcoûts liés aux aménagements

Des aménagements spécifiques sont demandés par les professionnels qui entraînent des surcoûts pour la commune, ceux-ci vont faire l'objet d'une majoration du loyer.

Cette majoration sera calculée sur la base d'un amortissement linéaire sur vingt ans des plus-values générées par ces aménagements.

À titre d'exemple, une plus-value d'aménagement de 60 000 € entraînerait un complément de loyer d'environ 250 € TTC par mois.

Cette majoration pourra être appliquée à l'issue de deux années de fonctionnement, après évaluation des aménagements réalisés.

Article 6 : abonnements et charges

Les locataires souscriront directement auprès des fournisseurs les abonnements nécessaires au fonctionnement de leur activité, notamment pour l'électricité, l'eau, les télécommunications et tout autre service utile.

Article 7 : autorisation de signature

Monsieur le Maire est autorisé à signer le bail commercial ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Vote à la majorité :
Pour : 14
Contre : 0
Abstention : 1 (Philippe RACOUËT)

Fait et délibéré, le 2 mars 2026
Le Maire, Loïc BALAC.