

DÉCISION

D202532

Bail de location 394 Grande rue - Grand Aigueblanche

Le Maire de la Commune de Grand-Aigueblanche,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L 2122-22,
VU la délibération en date du 25/05/2020 par laquelle le Conseil Municipal l'a chargé, par délégation, de prendre certaines décisions prévues à l'article L2122-22 susvisé,
Considérant qu'il y a lieu d'établir un bail de location

DÉCIDE

Article 1 : de signer le bail de location avec la SELARL LG DENTAIRE pour les locaux situés 394 Grande rue à Grand Aigueblanche, à partir du 1^{er} août 2025 pour une durée de 9 ans

Article 2 : La présente décision sera inscrite au registre des décisions municipales de la commune de Grand Aigueblanche et un extrait en sera affiché selon les modalités en vigueur.

Article 3 : Ampliation de la présente décision adressée à Monsieur le Sous-préfet d'Albertville.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de GRENOBLE dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

Fait à Grand-Aigueblanche, le 29 juillet 2025

Le Maire,



André POINTET

BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de Grand-Aigueblanche, représentée par son maire en exercice, Monsieur POINTET André, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2020.

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

ET

La SELARL LG DENTAIRE (SIRET 877 982 545 00013)

Ci-après dénommé LE PRENEUR

LESQUELS ont convenu et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, le Bailleur, d'une part, donne à BAIL A LOYER à titre professionnel, conformément aux dispositions du décret N°53.960 du 30 septembre 1953 et à celles des textes ultérieurs qui l'ont modifié et complété, et ce pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} août 2025 pour se terminer le 31 juillet 2034.

Le preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Locaux dans un immeuble en copropriété, situés 394 Grande Rue – 73260 Grand-Aigueblanche, comprenant un accueil, une salle d'attente, diverses salles de soins, circulations et pièces privatives, d'une superficie totale de **193,29 m²**.

CONDITIONS DU BAIL

ARTICLE 1 –

DUREE DU BAIL- CONGE- RECONDUCTION

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années consécutives, commençant à courir du 1^{er} août 2025 pour se terminer le 31 juillet 2034.

Congé - Expiration du bail

Le preneur aura la faculté de notifier au bailleur son intention de ne pas renouveler le bail à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de trois mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur ou à son mandataire.

Le preneur pourra mettre fin par anticipation au présent bail, en respectant au préalable un préavis d'au moins six mois (envoi au bailleur d'un courrier recommandé avec accusé de réception).

Par ailleurs, le présent bail pourra être transféré par avenant à tout autre professionnel exerçant la même activité que le preneur actuel.

Reconduction

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

ARTICLE 2 -

DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif des activités suivantes : CABINET DENTAIRE.

Le Preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. Le Preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé en tant que de besoin que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

En outre, le Bailleur déclare que :

- l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;
- le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L 233-5 du Code du Travail et des textes subséquents.

ARTICLE 3 –

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

État des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance. En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire.

Entretien – Réparations

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en état de réparations de toute nature, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du Preneur.

En outre, toutes les réparations, mêmes celles visées à l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, volet mécanique, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du Preneur, celui-ci étant tenu de les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement, sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le preneur prendra à sa charge l'entretien annuel des appareils de climatisation, et transmettra à la commune une copie du rapport d'intervention.

En cas de panne liée au défaut d'entretien, les réparations seront à la charge du locataire.

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis à vis du Bailleur garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet, à l'exclusion des normes incendie.

Le bailleur s'engage à assurer régulièrement un entretien des parties communes de l'immeuble (locaux, ascenseur, etc...). Il prendra également à sa charge les frais de maintenance des parties communes.

Travaux

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

Il est toutefois prévu entre les parties, que si les travaux nécessitent que les locaux soient inoccupés et ont donc pour conséquence d'empêcher le preneur d'exercer son activité dans les locaux livrés, le paiement des loyers pendant la durée de la fermeture des locaux sera suspendu.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Garantie

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement

intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le Preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre qui pourraient survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, ne pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble. Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient fait dans les lieux mis à disposition par le Preneur, même avec autorisation du Bailleur deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif. Pour les travaux effectués sans son autorisation, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

Consommation d'eau et de chauffage (facturations par la commune), d'électricité (facturation par la Régie Electrique) et autres, notamment les différentes taxes afférentes au locaux loués :
Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau, d'électricité, de chauffage et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Étant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture. Le preneur devra également s'acquitter de toutes les taxes liées à l'exploitation du local loué (ordures ménagères...). A noter que la taxe foncière sera prise en charge par la commune.

Assurances

Le Preneur devra faire assurer, et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Bailleur.

Les locaux devront être assurés par le Preneur dès le premier jour de la mise à disposition, soit le 1^{er} août 2025. Une attestation sera remise au Bailleur.

Démolition de l'immeuble expropriation

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le Preneur aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, de même en cas de changement de locaux sur propositions du bailleur.

Changement d'état

Tout changement d'état du Preneur devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

Sous location

Le Preneur ne pourra sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie.

Lois et usages locaux.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Non responsabilité du Bailleur

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tout troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau. Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit. Pour plus de sécurité le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement déchargée.

ARTICLE 4 :

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal de **2 048,87 euros (deux mille quarante-huit euros et quatre-vingt sept cents), correspondant à une location au m² de 10, 60 €.**

CHARGES LOCATIVES

Indépendamment du loyer, le Preneur devra rembourser au Bailleur sur justification toutes les charges locatives, contributions et charges de ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

ARTICLE 5 –

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le preneur devra verser au bailleur, au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant deux mois de loyer, soit la somme de 4 097,74 euros (quatre mille euros et soixante-quatorze cents). Le dépôt de garantie sera conservé par le bailleur et ne sera pas productif d'intérêts. Il est destiné à être remboursé au preneur dans les deux mois de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du preneur.

ARTICLE 6 -

CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

Clause Pénale

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du Bailleur auquel le Preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre si, à l'expiration de la location, le Preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail commercial sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

ARTICLE 7 –

RESTITUTION DES LOCAUX

Dans l'hypothèse d'un congé en cours de bail, à l'initiative de la commune, le preneur percevra l'indemnité d'éviction due soit directement, soit entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'ALBERTVILLE qui en fixera le montant.

Cette indemnité ne sera pas due, si la commune justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur, de même si les locaux sont récupérés par la commune tant en cours de bail qu'à l'issue du bail, pour des motifs d'intérêt général. Il en sera également ainsi, en cas de changement de locaux et réinstallation du preneur dans de nouveaux locaux communaux.

ARTICLE 8 –

REVISION LOYER

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire au 1^{er} août du présent bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, par abréviation "I.N.S.E.E.". L'indice de base est l'indice du 1^{er} trimestre 2025 (valeur 137,29). L'indice de révision sera l'indice du 1^{er} trimestre de chaque année. La première révision interviendra le 1^{er} août 2026.

FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectif.

PIECES ANNEXES

État des lieux contradictoire

Fait à GRAND-AIGUEBLANCHE

Le

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en deux originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le Preneur
(précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »)

Le Bailleur