

DÉCISION**D202627****Bail de location 300 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 3 avril 2026 portant délégation d'attribution du Conseil municipal à au Maire dans le cadre des articles L2122-22 et L2122-23 du Code Générales des Collectivités**Considérant** la demande de la société LA PALLIOTE de louer les locaux situés 300 Grande Rue, 73260 Grand-Aigueblanche**DÉCIDE****Article 1 :**

De signer le bail de location pour les locaux situés 300 Grande Rue à Grand Aigueblanche, à compter du 1^{er} octobre 2026 pour une durée de 3 ans pour un montant initial mensuel de 1 150 €.

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.

Fait à Grand-Aigueblanche, le 28 septembre 2026

Le Maire,**André POINTET**

BAIL COMMERCIAL

Statut des baux commerciaux — Code de commerce, articles L. 145-1 et suivants

Location de locaux à usage de bar / petite restauration

IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le Bailleur

La COMMUNE DE GRAND-AIGUEBLANCHE, collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont le siège est situé Mairie, 250 Grande Rue – BP 4, 73261 GRAND-AIGUEBLANCHE Cedex, téléphone 04 79 24 22 26, courriel mairie@grand-aigueblanche.fr.

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur André POINTET, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 3 avril 2026 et des délibérations complémentaires autorisant la présente location.

Identifiée sous le numéro SIREN 200 084 572 de la commune et soumise aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR », d'une part ;

Le Preneur

LA PAILLOTE, société par actions simplifiées au capital de 100 euros, dont le siège social est situé 239 Chemins des Loisirs 73260 GRAND-AIGUEBLANCHE immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chambéry sous le numéro SIRET 928 868 728,

Représentée par Monsieur Kevin GARREC, né le 07/04/1992 à Ambilly (74) en qualité de président(e) dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR », d'autre part ;

Ci-après désignées ensemble « les Parties » ou individuellement « la Partie ».

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DU BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble dont il est propriétaire, sis sur le territoire de la Commune de Grand-Aigueblanche, à l'exclusion de tout autre usage que celui défini à l'article 3 (Destination des lieux).

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et, le cas échéant, aux dispositions non contraires du Code civil.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DES LOCAUX

2.1. Adresse : 300 Grande rue 73260 Grand-Aigueblanche.

2.2. Composition et surfaces (issues des plans annexés)

Les locaux objets du présent bail, tels qu'ils figurent aux plans annexés (Annexe 2), se composent, à titre indicatif et non exhaustif, des espaces suivants :

- Surface de 135 m² (hors terrasse)

- **Niveau -1 :**

- Pièce voutée de 58 m²

- **Niveau 0**

- Bar de 41.3 m²
 - Pièce 1 de 16.2 m²
 - Pièce 2 de 12.6 m²
 - Toilettes de 3.3 m²
 - Terrasse

Les plans annexés (annexe 2) et l'inventaire du matériel (annexe 3) font partie intégrante du présent bail.

2.3. État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi avant l'entrée du Preneur dans les lieux et annexé au présent bail (Annexe 1). Un état des lieux de sortie sera établi lors de la restitution des locaux.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX

3.1. Destination exclusive

Les locaux sont loués à usage exclusif de bar / petite restauration sans que cette liste soit exhaustive.

Toute autre activité est formellement exclue, sauf accord écrit préalable du Bailleur.

3.2. Conformité réglementaire de l'activité

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la réglementation applicable à son activité, notamment :

Le Preneur fait son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de toutes les autorisations, déclarations, agréments ainsi que de la conformité des locaux aux normes ERP applicables à son activité.

3.3. Interdictions

- Sous-location, totale ou partielle, même à titre gratuit, sauf accord écrit du Bailleur ;
- Cession ou apport du droit au bail sans accord écrit préalable du Bailleur, conformément à l'article L. 145-16 du Code de commerce ;

- Transformation ou modification structurelle des locaux sans autorisation écrite du Bailleur ;
- Usage d'habitation dans les locaux loués ;
- Toute activité contraire à l'ordre public, à la salubrité ou aux bonnes mœurs.

ARTICLE 4 – LOYER ET CHARGES

4.1. Loyer

Loyer annuel de base (partie fixe) : 13 800 € / an

Loyer mensuel : soit 1 150 € payable en douze (12) mensualités égales et consécutives, à compter du 1er novembre 2026.

Mode de paiement : par virement bancaire ou prélèvement sur le compte du Trésor Public de la Commune (service de Gestion Comptable de Moûtiers)

Le loyer est payable d'avance le premier (1er) de chaque mois, sur la base d'un échéancier mensuel selon les usages convenus entre les Parties.

Part variable : 8 % du chiffre d'affaires entre 150 000 € et 200 000 €.

4.2. Charges

A) A charge du Preneur :

- Eau : SUEZ
- Électricité : SEET
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), refacturée par la commune

B) Charges restant à la charge du Bailleur :

- Grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil (toiture, murs, structure) ;
- Réparations des équipements communs vétustes, hors usure normale ;
- Impôts et taxes liés à la propriété (taxe foncière)

4.3. Révision du loyer (indexation)

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail, par application de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce.

Indice de référence initial (ILC) : 137,16— valeur ILC du trimestre T de référence, base de la signature] (Base 100 au 4^e trimestre 2028)

Date de la 1^{re} révision : 1^{er} novembre 2027

Trimestre de référence de l'indice : 2^e trimestre 2026 (publication septembre 2026)

Formule de révision: Loyer révisé = Loyer initial × (ILC nouveau / ILC de référence). En cas de variation à la baisse, la révision ne pourra être négative : le loyer ne pourra être inférieur au loyer contractuel initial. En cas de disparition ou modification de l'indice, les Parties conviennent de lui substituer l'indice le plus proche publié par l'INSEE.

4.4. Dépôt de garantie

Montant : 1 150 €— équivalent à un (1) mois de loyer.

Le dépôt de garantie est versé par le Preneur à la signature du bail, entre les mains du comptable public assignataire (Service de Gestion Comptable de Moûtiers). Il sera restitué au Preneur dans un délai maximal de deux (2) mois suivant la remise des clés, sous réserve de l'exécution de l'ensemble des obligations contractuelles et après déduction, le cas échéant, des sommes dues au titre des loyers, charges, réparations locatives et dégradations.

ARTICLE 5 – DURÉE DU BAIL

5.1. Durée initiale

Date de prise d'effet : 01/10/2026

Date de terme : 30/09/2029

Durée: Trois (3) années entières et consécutives

Le bail est consenti pour une durée minimale de trois (3) années.

5.2. Reconduction tacite

À l'expiration du terme contractuel, le bail se renouvellera tacitement, par périodes successives de trois (3) années, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des Parties donnée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire, au moins six (6) mois avant l'échéance.

5.3. Droit au renouvellement

Le Preneur bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail dans les conditions prévues aux articles L. 145-8 et suivants du Code de commerce, sauf exception prévue à l'article L. 145-9 (notamment intention, par le Bailleur, de reprendre le local pour un usage personnel ou d'origine, ou motifs graves et légitimes).

5.4. Résiliation anticipée par le Preneur

Conformément à l'article L. 145-4 alinéa 2 du Code de commerce, le Preneur peut résilier le bail à tout moment, à l'expiration de chaque période triennale (soit à la fin de la 3^e année), sous réserve de donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire au moins trois (3) mois à l'avance.

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

6.1. Entretien et réparations locatives

Le Preneur est tenu d'entretenir les locaux en bon état et d'effectuer à ses frais toutes les réparations locatives et d'entretien courant conformément aux dispositions des articles 605 et 606 du Code civil, notamment :

- Réparations et remplacement des menuiseries, vitres, volets, serrures ;
- Réparation des dégâts des eaux, fuites, gel (en l'absence de négligence du Bailleur) ;
- Maintenance préventive et curative des équipements techniques privatifs (traitement d'air, VMC, pompe à chaleur : entretien annuel, produire le contrat et prevue d'entretien au bailleur chaque année) ;
- Entretien courant des sols, murs, plafonds, équipements sanitaires et installations privatives de chauffage/climatisation ;
- Vérifications périodiques réglementaires des installations privatives.

6.2. Grosses réparations et travaux du Bailleur

Le Bailleur peut effectuer tous travaux d'amélioration, de mise aux normes ou de grosses réparations (article 606 du Code civil) dans les locaux, après en avoir informé le Preneur par écrit au moins trois (3) mois à l'avance. Pendant la durée de ces travaux, le loyer demeure dû, sauf impossibilité d'usage totale ou partielle des locaux, auquel cas une indemnité proportionnelle pourra être convenue.

6.3. Travaux du Preneur

Tous travaux d'aménagement, de transformation ou d'amélioration réalisés par le Preneur nécessitent l'accord écrit préalable du Bailleur. À l'expiration du bail, les aménagements réalisés resteront, sauf convention contraire, propriété du Bailleur sans indemnité, ou devront être remis en état aux frais du Preneur.

6.4. Assurances

- Le Preneur souscrit une assurance multirisque professionnelle couvrant notamment l'incendie, les dégâts des eaux, le vol, la responsabilité civile professionnelle (spécifique aux actes de médecine esthétique), les risques liés à l'utilisation d'équipements laser, et la perte d'exploitation.
- Le Preneur fournit au Bailleur, avant son entrée dans les lieux, une attestation d'assurance, puis chaque année à la date anniversaire, à première demande.
- Le Preneur souscrit par ailleurs toute assurance obligatoire ou nécessaire à son activité (responsabilité civile médicale, RC exploitation, etc.).

6.5. Conformité et sécurité

- Respect des normes de sécurité, d'hygiène, d'accessibilité (ERP) et de protection contre l'incendie ;
- Tout manquement engage la seule responsabilité du Preneur.

6.6. Respect des horaires et tranquillité

Le Preneur s'engage à respecter les horaires d'ouverture et de fermeture du bâtiment, ainsi que les règles de bonne tenue et de tranquillité.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Le Bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état d'usage et de réparation ;
- Il assure la jouissance paisible des locaux pendant la durée du bail ;
- Il procède aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (toiture, murs porteurs, structure) ;
- Il garantit la conformité initiale des locaux aux normes ERP applicables ;
- Il informe le Preneur de toute modification projetée susceptible d'affecter l'usage des locaux.

ARTICLE 8 – CLAUSES SPÉCIFIQUES

8.1. Licence de débit de boissons

- Prêt à usage gracieux d'une licence IVe catégorie pour la durée du bail.

- Obligations du Preneur :

- ✓ Exploiter la licence uniquement dans les locaux loués.
- ✓ Payer les taxes afférentes et accomplir les formalités administratives.

8.2. Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou en cas de non-respect grave et persistant d'une obligation contractuelle après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai d'un (1) mois, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire autre que la commandement de payer ou la mise en demeure restée infructueuse.

En cas de retard de paiement, une pénalité égale à deux (2) fois le loyer mensuel quotidien pourra être appliquée pour chaque jour de retard, conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce.

8.3. Indemnité d'éviction

Conformément aux articles L. 145-14 et suivants du Code de commerce, le Bailleur qui, à l'expiration du bail, refuse le renouvellement sans motif légitime ou pour un motif non conforme à ces dispositions, versera au Preneur une indemnité d'éviction destinée à compenser le préjudice subi (perte du fonds, frais de déménagement, perte de clientèle). En cas de désaccord sur le montant de cette indemnité, les Parties pourront recourir à un expert amiable ou judiciaire.

8.4. Expropriation et démolition

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ou de démolition des locaux, le bail sera résilié de plein droit. Le Preneur bénéficiera de l'indemnité d'éviction versée par l'autorité expropriante, conformément à l'article L. 322-1 du Code de l'expropriation. Les frais de déménagement et de réinstallation seront remboursés au Preneur.

8.5. Tolérance et indivisibilité

L'inexécution ou le retard dans l'exécution d'une clause par l'une des Parties ne pourra être interprété comme une renonciation au bénéfice de cette clause. Le présent bail forme un tout indivisible ; toute modification ne pourra résulter que d'un avenant écrit signé par les deux Parties.

ARTICLE 9 – DIVERS

9.1. Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que leurs suites et conséquences, sont à la charge exclusive du Preneur, qui s'oblige à les régler sans délai.

9.2. Loi applicable et juridiction

Le présent bail est régi par le droit français. Pour tout litige relatif à son interprétation ou à son exécution, compétence exclusive est attribuée au Tribunal judiciaire compétent, à défaut de règlement amiable préalable entre les Parties.

9.3. Élection de domicile

Pour l'exécution du présent bail, les Parties font élection de domicile à leurs sièges et adresses respectifs mentionnés en tête des présentes.

9.4. Annexes contractuelles

- Annexe 1 : État des lieux d'entrée (à établir contradictoirement) ;
- Annexe 2 : Plan des locaux (référence : Plan.pdf joint à l'acte) ;
- Annexe 3 : Inventaire
- Annexe 4: Attestation d'assurance du Preneur;
- Annexe 5: Relevé d'identité bancaire pour le paiement du loyer.

ARTICLE 10 – SIGNATURES

Fait à Grand-Aigueblanche, en deux (2) exemplaires originaux, le _____.

Le Bailleur

Le Preneur

La Commune de Grand-Aigueblanche

LA PAILLOTE

Représentée par M. André POINTET, Maire

Représentée par Kevin GARREC, Président

Signature : « Lu et approuvé »

Signature : « Lu et approuvé »

Les annexes 1 à 5 font partie intégrante du présent bail. Toute modification du présent bail devra faire l'objet d'un avenant écrit et signé par les deux Parties.