

## **N° 2024-15- Décision du Président**

### ***Bail professionnel entre Mme ANSELME-MARTIN et la communauté de communes de Haute-Tarentaise concernant les locaux commerciaux situés Centre résidentiel et commercial LE CENTENAIRE – 87 avenue du centenaire – 73700 BOURG SAINT MAURICE***

Le Président de la Communauté de Communes Haute-Tarentaise,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** l'article L.5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales définissant les attributions du Président ;

**VU** l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** la délibération n°2020-54 du Conseil Communautaire en date du 15 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs du Conseil Communautaire au Président ;

### **DECIDE**

**ARTICLE 1** – De signer le contrat de bail commercial entre madame ANSELME-MARTIN Mireille et la communauté de communes de Haute-Tarentaise concernant les locaux commerciaux au centre résidentiel et commercial « Le Centenaire » ; 87 avenue du centenaire ; 73700 BOURG SAINT MAURICE pour un usage exclusivement professionnel. Les locaux sont situés dans un immeuble collectif soumis au statut de copropriété dont ils constituent les lots 223 et 224 ;

**ARTICLE 2** – Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de 6 années entières et consécutives. Il prendra effet le 13 mai 2024 pour se terminer le 12 mai 2030 et pourra être renouvelé pour la même durée par tacite reconduction ;

**ARTICLE 3** – La présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges et toutes taxes comprise de 1 900 euros ;

**ARTICLE 4** – Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à 306 € et fera l'objet d'une régularisation annuelle ;

**ARTICLE 5** – Le dépôt de garantie est fixé à 3 800€ ;

**ARTICLE 6** – Les honoraires d'entremise, de visite, de constitution de dossier et de rédaction d'un montant de 2 800€ seront dus par le bailleur et le preneur dans les proportions suivantes :  
1 400€ pour le bailleur,  
1 400€ pour le preneur ;

**ARTICLE 7** – Le contrat de location fixe en détail les droits et obligations des parties

Envoyé en préfecture le 23/04/2024

Reçu en préfecture le 23/04/2024

Publié le

ID : 073-247300254-20240423-D202415-CC



**ARTICLE 8** – Le Président de la Communauté de Communes de Haute-Tarentaise est chargé de l'exécution de la présente décision.

**ARTICLE 9** - Pour extrait conforme certifié par le Président qui transmet à Monsieur le préfet conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait à Séez, le 22 avril 2024

**Yannick AMET**  
Président





## BAIL PROFESSIONNEL

### **Laforêt BOURG SAINT MAURICE**

16 avenue du Centenaire  
73700 - BOURG-SAINT-MAURICE

04 79 40 20 20

[bourgsaintmaurice@laforet.com](mailto:bourgsaintmaurice@laforet.com)

# BAIL EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNEL

## DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

### Le bailleur

Madame ANSELME-MARTIN Mireille demeurant 103 avenue du Centenaire - 73700 BOURG-SAINT-MAURICE

Téléphone : 0674692399

Adresse électronique : mireille.anselme-martin@orange.fr

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

### Le locataire

COMMUNAUTE DE COMMUNE DE HAUTE TARENDAISE

8, rue Saint Pierre - BP n°1 - 73707 SÉEZ Cedex - 04 79 41 01 63

Représentée par Monsieur Yannick AMET - Président de la Communauté de communes de Haute-Tarentaise,

en vertu d'une délibération en date du ++++

Téléphone : 06 72 81 66 50

Adresse électronique : president@hautetarentaise.fr

Ci-après "le LOCATAIRE", d'autre part,

## En présence et avec le concours de

Laforêt BOURG SAINT MAURICE , située 16 avenue du Centenaire 73700 BOURG-SAINT-MAURICE , téléphone 04 79 40 20 20 , adresse mail bourgsaintmaurice@laforet.com , exploitée par la société TARENTEISE IMMO SAS au capital de 8000 euros, dont le siège social est situé 16 Avenue du Centenaire, 73700 BOURG SAINT MAURICE , RCS de CHAMBERY n° 753 135 623 , titulaire de la carte professionnelle T/G n° CPI 7301 2018 000 025 085 délivrée par CCI de SAVOIE , numéro de TVA FR43753135623 , assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA ENTREPRISE dont le siège est sis 14 Bd Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans Cedex 9 sur le territoire national sous le n° 120137405 ,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis 89, rue de la Boétie - 75008 PARIS sous le n° 45029 pour un montant de 160 000 euros,

Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 17004609 ,

Représentée par GOMES Manon , ayant le statut de salarié, dument habilité(e) à l'effet des présentes,

**Ci-après désignée "l'AGENCE" ou "le MANDATAIRE",**

## IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le BAILLEUR donne à location pour un usage exclusivement professionnel les locaux ci-après désignés au LOCATAIRE aux conditions fixées par le présent contrat de bail soumis aux dispositions du Code civil, ainsi qu'à celles des articles 57 A et 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

En cas de pluralité de locataires, il y a solidarité entre eux pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat.

### Article 1. Objet du contrat

#### 1.1 Désignation des lieux loués

Le présent contrat de location concerne un local commercial situé CENTRE RESIDENTIEL ET COMMERCIAL dénommé "LE CENTENAIRE" - 87 avenue du Centenaire -73700 BOURG-SAINT-MAURICE composé de actuellement 5 pièces principales.

Description des biens :

Dans le bâtiment B de l'ensemble immobilier précité,

- Lot 224 : un local commercial à usage de magasin situé au rez-de-chaussée haut du corps de bâtiment B et représentant les 1036/100.000° de la propriété du sol

- Lot 223 : un local commercial à usage de magasin situé au rez-de-chaussée haut du corps de bâtiment B et représentant les 665/100.000° de la propriété du sol

Le tout, tel que défini au titre de propriété du bailleur.

Précisions étant ici faites, que suite aux divers modificatifs de l'état descriptif de division, les nouveaux tantièmes à ce jour sont :

- Lot 224 : 1036/104.210°

- Lot 223 : 665/104.210°

Les locaux sont situés dans un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété dont ils constituent le(s) lot(s) 223-224 .

Le LOCATAIRE déclare expressément accepter les lieux en l'état qu'il déclare parfaitement connaître pour les avoir visités. Il déclare que ces lieux sont parfaitement adaptés à l'exercice de sa profession et qu'en tant que de besoin il accomplira sous sa responsabilité et à ses frais tous les aménagements nécessaires à cet exercice, et s'efforcera d'obtenir toutes les autorisations que cet exercice professionnel impliquerait, sans recours contre le BAILLEUR.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les locaux donnés à bail pour les avoir vus et visités et que ces locaux correspondent à ses besoins

## 1.2 Destination des lieux loués

Les locaux sont à **usage exclusivement professionnel**.

Le LOCATAIRE pourra y exercer l'activité suivante : **centre administratif des collectivités et espace permettant la réception de public** .

Il pourra l'exercer sous réserve de disposer de toutes les autorisations nécessaires à son exercice, étant entendu que cette activité ne pourra en aucun cas avoir un caractère commercial ou industriel.

Le LOCATAIRE ne pourra en changer sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE est autorisé s'il le souhaite à installer son siège social dans les lieux loués.

Il est également autorisé, s'il le juge utile, à apposer une plaque ou une enseigne dans le respect des prescriptions prévues, le cas échéant, par le règlement de copropriété.

ainsi que des prescriptions communales.

Le LOCATAIRE ne bénéficiera d'aucune exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'Immeuble, soit au sein de l'Immeuble objet des présentes.

## 1.3 Exploitation personnelle

Le LOCATAIRE s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque motif que ce soit.

## Article 2. Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de six années entières et consécutives. Il prendra effet le **13 mai 2024** pour se terminer le **12 mai 2030** .

Il se renouvellera ensuite pour la même durée par tacite reconduction, sauf congé régulièrement délivré par l'une ou l'autre des parties dans les formes prévues par le présent contrat.

## Article 3. Conditions financières de la location

### 3.1. Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors charges et toutes taxes comprises de 1900€ ( MILLE NEUF CENTS EUROS).

Le montant total dû *prorata temporis* pour la **première période de location allant du 13 mai 2024 au 31 mai 2024 est de 1352.05 €.**

### Fiscalité

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement des loyers, charges, taxes et accessoire au régime de la TVA.

Le loyer n'est pas légalement soumis à la CRL. En cas d'application légale future de la CRL, le LOCATAIRE s'engage de plein droit à s'en acquitter.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR prendrait la décision d'opter pour l'assujettissement à la TVA, le LOCATAIRE s'engage de plein droit à s'acquitter de cette taxe sur le montant des loyers, charges, taxes et accessoires.

### Modalités de paiement

Le règlement du Loyer et de ses accessoires par le LOCATAIRE s'effectuera par virement bancaire au plus tard le 5 de chaque mois .

**A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de 10 % à titre de clause pénale pour réparer le préjudice subi par le Bailleur.**

### 3.2. Révision du loyer

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 13 mai , en fonction de la variation de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) .

L'indice de référence est l'indice du 3ème trimestre 2023 dont la valeur s'établit à 132.15 .

La première indexation interviendra le 13 mai 2025 .

Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant : Loyer x INDICE (n+1) : n = L (indexé).

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le BAILLEUR. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du BAILLEUR à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

### 3.3. Charges récupérables

Le LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR les charges récupérables telles que définies ci-après.

Les charges ainsi récupérables sont toutes celles facturées au BAILLEUR au titre des lieux loués : impôts, contributions personnelles, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le BAILLEUR est responsable à un titre quelconque, charges et prestations afférentes aux locaux, en ce inclus les honoraires du syndic, primes des polices garantissant les biens immobiliers loués, etc.

En cas de facturation globale reçue par le BAILLEUR n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété.

Le LOCATAIRE devra ainsi supporter toutes les charges de toute nature afférente à la location des lieux loués, c'est-à-dire :

- la taxe foncière,
- la taxe sur les bureaux, si elle est due,
- la taxe des ordures ménagères,
- les charges personnelles liées à son activité (eau, électricité, téléphone, approvisionnements en énergie de toute nature...) dans l'hypothèse où elles seraient facturées au BAILLEUR (elles font l'objet d'un paiement direct du LOCATAIRE à son fournisseur dans l'autre cas),
- les charges de copropriété sans restriction d'aucune sorte,
- les primes des polices souscrites par le BAILLEUR pour garantir l'immeuble et les locaux loués,
- les primes relatives à la garantie perte de loyers suscrite par le BAILLEUR, le cas échéant,

Le tout de telle manière que les seules dépenses du BAILLEUR au titre de la location soient l'imposition du revenu tiré de la location.

### Provision pour charges

Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de trois cent six euros ( 306 €). La provision pour charges sera acquittée selon la même périodicité et à la même date que le loyer. La provision sur charges fera l'objet d'une régularisation annuelle. A cette occasion, la provision pour charges pourra être réajustée en fonction des dépenses réelles.

### 3.4. Dépôt de garantie

Le LOCATAIRE est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de trois mille huit cents euros ( 3800 €).

Cette somme est ou sera versée le 13 mai 2024 par Chèque .

Le BAILLEUR pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du LOCATAIRE, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible.

En cas de vente des murs, le LOCATAIRE consent expressément à ce que le BAILLEUR transfère au nouveau propriétaire l'obligation de restitution du dépôt de garantie revenant au LOCATAIRE en fin de bail. Les parties sont informées que la cession de la dette devra être notifiée au LOCATAIRE afin qu'elle lui soit opposable. En conséquence, le BAILLEUR originaire sera libéré de sa dette personnelle de restitution du dépôt de garantie envers le LOCATAIRE à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble. Le nouveau propriétaire deviendra le débiteur substitué de la dette de restitution envers le LOCATAIRE.

## Article 4. Entretien et réparations

### 4.1. Entretien et réparations

Le LOCATAIRE devra tenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état et y effectuer les réparations locatives et d'entretien qui pourraient être nécessaires.

Le LOCATAIRE devra ainsi faire dans les locaux considérés, et sur les équipements qui le composent, dès que nécessaire, toutes les réparations nécessaires à la seule exclusion des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil qui demeurent seules à la charge du BAILLEUR. Il ne pourra exiger du BAILLEUR des réparations ayant pour cause la vétusté par dérogation à l'article 1755 du Code civil.

Il est enfin expressément convenu que le LOCATAIRE a également la charge exclusive, sans recours contre le BAILLEUR, de la mise aux normes de toute nature définie par la loi, les règlements, les arrêtés, l'administration, etc. qui imposeraient des modifications, réparations, améliorations afin d'assurer la conformité du local à la destination des lieux, à la réception du public, à la sécurité, à l'hygiène, etc.

Le LOCATAIRE devra ainsi prendre à sa charge tous travaux de quelle que nature qu'ils soient, dans les parties communes et les parties privées, prescrits par l'administration en conformité avec la réglementation actuelle ou future, notamment celle concernant les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, sans pouvoir prétendre s'en dispenser au motif qu'ils concerneraient le BAILLEUR, et ce par dérogation expresse aux termes des articles 1719 et 1720 du Code civil.

## 4.2. Etat des lieux

Au plus tard au moment de chaque prise de possession des locaux par un locataire et lors de la restitution des lieux, un **état des lieux** sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au présent contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

## Article 5. Travaux

Le LOCATAIRE ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction ou quelques travaux que ce soient qui ne ressortent pas de son obligation d'entretien, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui.

Tous travaux d'aménagement, de finition, d'amélioration, de modifications ou de réparations, bénéficieront au BAILLEUR par voie d'accession, au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnité d'aucune sorte. Le BAILLEUR pourra néanmoins exiger en fin de bail si bon lui semble la remise des lieux dans leur état d'origine.

Le LOCATAIRE devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer ou de charges la réalisation par le BAILLEUR dans les lieux de :

- toute réparation ressortant de l'obligation d'entretien du BAILLEUR,
- tous travaux, toute modification, surélévation ou même construction nouvelle rendue nécessaire par une décision de copropriété, une obligation administrative... exécutée dans l'immeuble.

quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt et un jours. Dans ces hypothèses le LOCATAIRE est tenu de laisser le libre accès aux locaux de sorte que les travaux puissent être réalisés.

## Article 6. Obligation d'assurance

Le Bailleur souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le Preneur, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du Bailleur.

Pendant toute la durée du bail et d'occupation des locaux, le LOCATAIRE est tenu de s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du BAILLEUR ou de son mandataire. A cette fin, le LOCATAIRE s'oblige à régler toutes les primes

d'assurance appelées par ladite compagnie. La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR ou à son mandataire d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. Le LOCATAIRE devra déclarer en temps utile à sa compagnie d'assurance tout sinistre dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en informer le BAILLEUR ou son mandataire.

## Article 7. Responsabilité et recours

Le LOCATAIRE déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le LOCATAIRE pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune garantie de ce chef,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, du chauffage,
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuite, d'infiltration, d'humidité ou autre circonstance, le LOCATAIRE devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR,
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR,
- en cas de vice des biens loués, par dérogation à l'intégralité du dispositif prévu par l'article 1721 du Code Civil,
- en cas d'agissement générateur de responsabilité des autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients.

## Article 8. Visites dans les lieux loués

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR devrait faire dans les lieux des réparations ressortant de son obligation d'entretien ou s'il souhaitait vendre ou relouer les lieux loués, le LOCATAIRE devra souffrir la visite des entreprises ou des candidats concernés, au besoin accompagnés d'une agence immobilière ou du BAILLEUR.

Les parties décideront ensemble des dates et lieux des visites de manière à ce qu'elles gênent le moins possible l'activité professionnelle du LOCATAIRE.

À défaut d'accord, ces visites pourront intervenir chaque jour ouvrable entre 10 et 12 h.

## Article 9. Cession de bail et sous location

Toute cession ou sous location est interdite sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

## Article 10. Extinction du bail - Renouvellement du bail

### 10.1. Clause résolutoire

En cas de non-exécution par le LOCATAIRE de l'une quelconque des conditions du bail, le

BAILLEUR aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le LOCATAIRE en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail.

Si le LOCATAIRE ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous les frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du LOCATAIRE.

### 10.2. Résiliation en cours de bail

Le LOCATAIRE pourra mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice sauf à respecter un préavis de six mois, en application des dispositions l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

Le Bailleur ne pourra donner congé au LOCATAIRE qu'à l'expiration du bail, dans les mêmes conditions, sauf en cas de mise en oeuvre de la clause résolutoire.

Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au LOCATAIRE.

En cas de congé notifié par le LOCATAIRE, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis.

### 10.3. Reconduction et renouvellement du bail

En l'absence de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

Le BAILLEUR pourra, s'il souhaite modifier les conditions de la location, adresser au LOCATAIRE un congé avec offre de renouvellement du bail, six mois avant son terme, par acte extrajudiciaire.

## Article 11. Cautionnement

Le LOCATAIRE ne fournit pas de cautionnement pour garantir les obligations qu'il souscrit au titre du présent bail.

## Article 12. Garantie à première demande

Le LOCATAIRE ne fournit pas de garantie à première demande dans le cadre du présent bail.

## Article 13. Honoraires

Les honoraires d'entremise, de visite, de constitution de dossier et de rédaction, d'un montant total de deux mille huit cents euros TTC ( 2800 € TTC), sont dus au MANDATAIRE dès la conclusion du présent contrat.

**Ces honoraires seront dus par le BAILLEUR et le PRENEUR dans les proportions suivantes :**

- honoraires charge BAILLEUR : mille quatre cents euros TTC ( 1400 € TTC);

- honoraires charge PRENEUR : mille quatre cents euros TTC ( 1400 € TTC).

## Article 14. Diagnostics

### Etat des risques (ERP)

Un état des risques et pollutions est annexé au présent Bail car les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Le Bailleur déclare au Locataire n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

### Information sur le risque radon

Les biens objet des présentes étant situés en **zone radon de niveau 3**, le LOCATAIRE est informé des inconvénients pouvant résulter d'une concentration importante en radon dans les bâtiments. Le Radon est gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

### Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé un diagnostic de performance énergétique.

### Sinistre(s) indemnisé(s)

Le BAILLEUR annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

### Amiante

Le permis de construire des Locaux Loués a été délivré avant le 1er juillet 1997, le dossier technique amiante est remis au PRENEUR .

Il est consultable auprès du bailleur, mais les documents sont également annexés au présent bail .

## Article 15. Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du BAILLEUR relativement à d'éventuels manquements contractuels du LOCATAIRE ne pourra emporter novation au présent Bail. Le LOCATAIRE ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le BAILLEUR ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du BAILLEUR, et ce, sous la sanction, s'il plaît au BAILLEUR, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au LOCATAIRE qu'expressément et par écrit.

## Article 16. Engagement(s) particulier(s)

Sans objet.

## Article 17. Litiges

En cas de différend entre elles, les parties s'efforceront de rechercher une solution amiable.

A défaut de règlement amiable, chaque partie retrouvera sa liberté de saisir les juridictions compétentes.

## Article 18. Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet [bloctel.gouv.fr](http://bloctel.gouv.fr) ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables du traitement des données à caractère personnel.

Les principales finalités de ce traitement sont la gestion, le traitement et le suivi de vos demandes à l'attention du réseau, la gestion des fichiers clients-prospect, la réalisation d'opérations de marketing direct du réseau, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et plus généralement pour les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou sur simple demande auprès de l'Agence.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.

Ce traitement se fonde soit sur le présent contrat, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite des intérêts légitimes du réseau, à savoir la gestion et le suivi de ses relations commerciales avec ses contacts et l'organisation de ses opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement de vos données à caractère personnel sera fondé sur votre consentement, notamment dans le cas de la transmission de vos données à nos partenaires commerciaux ou de votre inscription à notre newsletter.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux groupes de destinataires tels que notamment :

- les prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- les entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- les organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- les organismes payeurs d'aides au logement ;
- les commissaires de justice et à la CCAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à [dpayot@lafort.com](mailto:dpayot@lafort.com) ou un courrier à l'adresse suivante 16 avenue du Centenaire, 73700 BOURG SAINT MAURICE . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

## Article 19. Election de domiciles

Pour l'exécution du présent contrat :

- le BAILLEUR élit domicile à l'adresse de son propre domicile ; en cas de déménagement, il s'engage à communiquer au LOCATAIRE sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les trente jours qui suivent ce changement;
- le LOCATAIRE déclare élire domicile à l'adresse des lieux loués.

## Article 20. Annexes

Sont annexés au présent bail :

- la liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat.
- la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'Etat.
- les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

- le plan des locaux
- PIECE IDENTITE BAILLEUR
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
- ETAT DES RISQUES
- DIAGNOSTIC AMIANTE DES LOTS
- DIAGNOSTIC AMIANTE DES PARTIES COMMUNES

Si le locataire souhaite la climatisation, l'installation sera à sa charge.

L'installation de clim actuelle va être retirée par les précédents locataires car elle n'est pas en état de marche.

## DATE ET SIGNATURES

---

Fait à BOURG-SAINT-MAURICE et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

# Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

## Article 1

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

## Article 2

Pour l'application du présent décret :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

## Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

## Article 3 bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

## Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

## Annexe : Liste des charges récupérables

### I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
  - a) Exploitation :
    - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
    - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
    - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
    - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
    - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
  - b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
  - c) Menues réparations :
    - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
    - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
    - des balais du moteur et fusibles.

### II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
  - a) Exploitation et entretien courant :
    - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
    - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
    - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
    - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
    - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
    - vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
    - réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
    - purge des points de chauffage ;
    - frais de contrôles de combustion ;
    - entretien des épurateurs de fumée ;
    - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
    - conduite de chauffage ;
    - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
    - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
    - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
    - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
    - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
    - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
  - b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
    - réparation de fuites sur raccords et joints ;
    - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
    - rodage des sièges de clapets ;

- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

### **III. - Installations individuelles.**

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
  - a) Exploitation et entretien courant :
    - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
    - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
    - dépannage ;
    - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
    - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
    - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
    - contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
    - contrôle des groupes de sécurité ;
    - rodage des sièges de clapets des robinets ;
    - réglage des mécanismes de chasses d'eau.
  - b) Menues réparations :
    - remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
    - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
    - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
    - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

### **IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.**

1. Dépenses relatives :
  - A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
  - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
  - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

### **V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).**

1. Dépenses relatives :
  - A l'électricité ;
  - A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
2. a) Exploitation et entretien courant :
 

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

  - les allées, aires de stationnement et abords ;
  - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
  - les aires de jeux ;
  - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
  - entretien du matériel horticole ;
  - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
- b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

### **VI. - Hygiène.**

1. Dépenses de fournitures consommables :
 

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
2. Exploitation et entretien courant :
 

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
3. Elimination des rejets (frais de personnel).

### **VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.**

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

**VIII. - Impositions et redevances.**

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

# Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives

## Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

## Annexe : Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

### I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

#### a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

#### b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

#### c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

### II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

#### a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

#### b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

#### c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

#### d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

#### e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

### III. - Parties intérieures.

#### a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

#### b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

#### c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

### IV. - Installations de plomberie.

#### a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

#### b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

#### c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

#### **V. - Equipements d'installations d'électricité.**

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

#### **VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.**

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation..