

L'an deux mil vingt-six, le trois février, à dix-neuf heures trente, les membres du Conseil municipal de la commune de SAINT-ANDRÉ-LE-GAZ (Isère), dûment convoqués le vingt-sept janvier deux mils vingt-six se sont réunis en séance ordinaire, salle du conseil en Mairie, sous la présidence de Madame GAUTHIER MEYER Christiane, Maire.

PRESENTS : Christiane GAUTHIER MEYER, Pascal CROIBIER, André GUICHERD, Geneviève FOUGERONT, Sylviane TURCHETTI, Frédéric DUMOUCHEL, Nathalie GARCIAU, Thierry VERGER, Murielle SALCEDO, Michael BUISSON SIMON, Isabelle FAYOLLE, Corinne GALLIEN, Marie Pierre MANGE.

POUVOIRS : Christophe VAGINAY donne pouvoir à Frédéric DUMOUCHEL.

ABSENTS : Serge ARGOUD, Christophe MASAT, Bertho MAYETTE, Arnaud MARTINEZ, Alexandre MOUGIN

Secrétaire de séance : André GUICHERD

Nombre de conseillers En exercice : 19 Présents : 13 Votants : 14
--

DEL 2026 03 Mise en place d'un bail commercial avec l'auto-école gérant Monsieur CAPPELLI Stéphane
(Votée à l'unanimité)

Madame le Maire explique la demande de Monsieur CAPPELLI de réduire son loyer afin de pouvoir vendre son commerce.

A été fait en 2016 un bail précaire qui s'est transformé en bail commercial. Après contact avec un notaire, ce dernier conseille la commune de faire un bail commercial afin que les parties aient un écrit.

Il est proposé le bail suivant :

BAIL COMMERCIAL

en date du 06 /02/2026

entre

la commune de SAINT ANDRE LE GAZ, représentée par Madame Christiane GAUTHIER MEYER, Maire
et

Monsieur CAPPELLI Stéphane, travailleur indépendant, profession libérale.

L'an deux mil vingt six,

Le 6 février

IDENTIFICATION DES PARTIES

1/

La commune de SAINT ANDRE LE GAZ, dont le siège est situé 20 rue Lavoisier, identifiée sous le numéro siren 213803570.

Représentée par Madame Christiane GAUTHIER MEYER, maire, ayant pouvoir à l'effet des présentes aux termes d'une délibération n° 2026-03 du 26 janvier 2026, régulièrement transmise au représentant de l'État compétent le 0 /02/2026 et dont une copie est demeurée ci-annexée (annexe n° 1).

Le représentant de la collectivité déclare que cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du tribunal administratif.

2/

L'entreprise individuelle, dont le siège social est situé 6 rue Lavoisier 38490 SAINT ANDRE LE GAZ

Identifiée sous le numéro siren 389 696 923

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VIENNE.

Représentée par Monsieur CAPPELLI Stéphane, né le 11/11/1964 à BOURGOIN JALLIEU, demeurant 809 chemin de bressan, 38 110 LA BATIE MONTGASCON

À ce présent.

Ci-après dénommée le « LOCATAIRE » ou le « PRENEUR ».

BAILLEUR et LOCATAIRE déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il a été convenu ce qui suit :

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

I – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Dans un immeuble, au rez-de-chaussée sis 6 rue Lavoisier 38490 SAINT ANDRE LE GAZ sur un terrain cadastré section A B n° 111 pour une contenance totale de 28 m2.

Le local commercial sis à l'est de l'immeuble ayant deux entrées, l'une à l'est et l'autre au sud, d'une superficie de vingt-huit mètres carrés (28 m2).

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Conformément à la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, un état des lieux des locaux a été réalisé entre les parties, il demeure annexé à ce présent bail commercial (annexe n° 2).

II – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

A. Servitudes

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

B. Diagnostics immobiliers

1/ État des risques naturels et technologiques

L'immeuble loué étant situé dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au LOCATAIRE et est ci-annexé.

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare, pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 125 pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble objet des présentes, cet ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2

Envoyé en préfecture le 04/02/2026
Reçu en préfecture le 04/02/2026
Publié le 04/02/2026
ID : 038-213803570-20260203-DEL202603BAILCA-DE

C. Autres renseignements concernant l'immeuble

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs et sans recours contre le BAILLEUR de la mise en conformité du local objet des présentes (notamment et sans que cette liste soit limitative : normes incendie, accessibilité aux personnes handicapées, hygiène et sécurité, etc.) de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

III – AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Déclarations du PRENEUR et du BAILLEUR :

Le bail est consenti pour les activités d'auto-école- permis de conduire et code de la route à l'exclusion de toute autre utilisation.

IV – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années à compter du 1^{er} février 2026 au 31 janvier 2035.

V – CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

A. Loyer

1/ Mont

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 350 € (trois cent cinquante euros)

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2/ Paiement du loyer

Le loyer convenu, soit 350 €, sera payable mensuellement le 1^{er} du mois entre les mains de Madame le Percepteur du TRESOR PUBLIC de LES ABRETS, comptable de la COMMUNE DE SAINT ANDRE LE GAZ

Le premier paiement aura lieu le 1^{er} mars 2026, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le BAILLEUR délivrera mensuellement un avis des sommes à payer.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR recevra une mise en demeure.

3/ Révision du loyer

Clause d'indexation :

3.1/ Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année du 1^{er} février 2026 date d'effet du présent bail, au 1^{er} février 2027.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'Insee :

- Le cours de cet indice au premier trimestre de l'année précédente étant pris pour base, précision ici apportée que l'indice du 1^{er} trimestre 2025 est de 2 150.50 ;
- et le cours de ce même indice au 1^{er} trimestre de l'année considérée étant retenu pour calculer la variation applicable au 1^{er} février de chaque année.

Le nouveau loyer au 1^{er} février de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur x Indice du 1^{er} trimestre de l'année en cours

Indice du 1^{er} trimestre de l'année précédente

B. Dépôt de garantie

Le preneur s'engage envers le bailleur qui accepte, à verser à première réquisition Percepteur de LA TOUR DU PIN, comptable de la commune bailleur, outre le premier terme du loyer mensuel, une autre somme de 350 € (trois cent cinquante euros correspondant à un mois de loyer à titre de dépôt de garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques. Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du preneur.

Le LOCATAIRE ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts.

C. Impôts et taxes

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, à l'exception de la taxe foncière :

— la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

VI – ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

Conformément à la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, un état des lieux des locaux a été réalisé entre les parties, il demeure annexé à ce présent bail commercial (annexe n° 2).

Le LOCATAIRE déclare ainsi prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE.

Il accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété à ce sujet.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

VII – ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Le LOCATAIRE entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et de travaux qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres en résultant, y compris le retard.

Envoyé en préfecture le 04/02/2026
Reçu en préfecture le 04/02/2026
Publié le 04/02/2026
ID : 038-213803570-20260203-DEL202603BAILCA-DE

VIII – TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

Expiration du bail :

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », l'expiration de la période de neuf ans, éventuellement prorogée par le jeu de la tacite reconduction, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués.

IX – RÉPARATIONS

Le BAILLEUR n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs : toutes les autres réparations sont à la charge du PRENEUR, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Le LOCATAIRE comme le BAILLEUR s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

X – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

A. Modalités de jouissance des locaux par le PRENEUR

Le LOCATAIRE devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et de veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le PRENEUR devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

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 dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B. Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

1/ Parties communes

Le LOCATAIRE ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

Envoyé en préfecture le 04/02/2026

Reçu en préfecture le 04/02/2026

Publié le

ID : 038-213803570-20260203-DEL202603BAILCA-DE



2/ Surveillance du personnel

Le LOCATAIRE devra exercer une surveillance constante sur son personnel et de sa clientèle, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'ils ne stationnent pas dans les lieux communs, et qu'ils ne troublent pas les autres occupants de l'immeuble.

3/ Ramonage – Chauffage

Le LOCATAIRE devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le PRENEUR de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberaient sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

4/ Étalages extérieurs – Éventaires

Le LOCATAIRE ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

5/ Enseignes

Le LOCATAIRE pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit de la boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire.

6/ Entreposage et déchargement des marchandises

Le LOCATAIRE ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, devant l'immeuble; il devra faire entrer et sortir ses marchandises par la porte de la boutique donnant sur la rue. De même, c'est également par cette porte, exclusivement, que les clients, fournisseurs et employés auront accès à la boutique.

7/ Exercice de l'activité

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits.

Sur un plan général il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

8/ Destruction des parasites

Le LOCATAIRE s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à l'intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de la maintenance contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du PRENEUR.

9/ Animaux

Le LOCATAIRE ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

10/ Obligations diverses

Le LOCATAIRE s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au BAILLEUR à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne rien exposer aux fenêtres qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble ;
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation, de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du LOCATAIRE seraient à sa charge exclusive.

C. Obligation de maintenir les locaux ouverts

Le PRENEUR devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

D. Visite des lieux

1/ En cours de bail

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2/ En cas de relocation en fin de bail

En cas de relocation de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le BAILLEUR envisage sa relocation.

Un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location

XI – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. Vices cachés

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B. Responsabilités et recours

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être

victime dans les locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption, du service de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le LOCATAIRE sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XII – ASSURANCES

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le PRENEUR pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au BAILLEUR à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

XIII – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XIV – TRANSMISSION DU CONTRAT

A. Cession du bail

1/ Cession à l'acquéreur du fonds

Le présent bail pourra être librement cédé par le LOCATAIRE à l'acquéreur de son fonds. L'acte de cession devra cependant être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit,

B. Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites, sauf pour une activité connexe à l'activité principale du PRENEUR, et sous réserve de l'agrément du BAILLEUR. À l'effet d'obtenir cet agrément, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les renseignements permettant l'identification de la société, ainsi que celle du gérant.

C. Fusion ou apport partiel d'actif

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

XV – RENOUVELLEMENT DU BAIL

A. Fixation du loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édicté par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Insee. Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Cette clause ne recevra application que lors du premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent bail.

B. Établissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties.

Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L. 145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

XVI – RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le LOCATAIRE doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le LOCATAIRE aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera les travaux de réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Envoyé en préfecture le 04/02/2026
Reçu en préfecture le 04/02/2026
Publié le 
ID : 038-213803570-20260203-DEL202603BAILCA-DE

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

XVII – CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du LOCATAIRE ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

XVIII – SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XIX – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Dans le cas où le BAILLEUR n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le LOCATAIRE pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit.

La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

XX – CLAUSE PÉNALE

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le LOCATAIRE d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Envoyé en préfecture le 04/02/2026

Reçu en préfecture le 04/02/2026

Publié le



ID : 038-213803570-20260203-DEL202603BAILCA-DE

Conciliation – Médiation

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur.

Envoyé en préfecture le 04/02/2026

Reçu en préfecture le 04/02/2026

Publié le

ID : 038-213803570-20260203-DEL202603BAILCA-DE



XXI – FRAIS

Le PRENEUR ou ses ayants droit devra rembourser au BAILLEUR les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

Élection de domicile

Pour l'exécution du présent acte et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège et demeure respectif.

DONT ACTE rédigé sur dix-huit pages.

Fait à SAINT ANDRE LE GAZ , le 6 février 2026

Les parties approuvent expressément :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, autorise madame le Maire ou son représentant à signer le bail présenté ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an que dessus.

Pour copie conforme au registre le 04/02/2026 ;

Le Secrétaire,

André GUICHERD

Le Maire,

Christiane GAUTHIER MEYER