

Département de l'Isère  
Canton de l'Oisans  
Commune LES DEUX ALPES

DECISION DU MAIRE n° 2024-147

**Domaine** : DOMAINE et PATRIMOINE – 3.3 - Locations  
**Objet** : Bail dérogatoire

**Le Maire,**

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29 ;  
VU la délibération n° 2024-090 du 4 juin 2024 portant délégation de fonctions de l'assemblée délibérante à l'exécutif,  
VU le bail dérogatoire annexé,

**CONSIDERANT** la demande de Madame Mélodie HAAS par laquelle elle sollicite le renouvellement du bail dérogatoire dont elle bénéficie pour un local situé Place de Venosc dans lequel elle exerce son activité de prestations esthétiques,

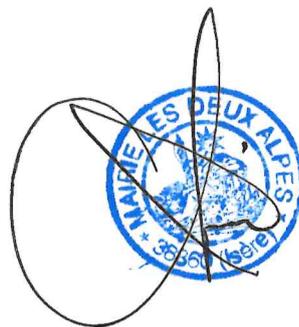
**CONSIDERANT** que les biens des collectivités territoriales relevant du domaine privé peuvent faire l'objet d'un bail,

#### DECIDE

**Article 1** : de conclure un bail dérogatoire avec Madame Mélodie HAAS, pour le local sis place de Venosc, 38860 Les Deux Alpes, pour son activité de prestations esthétiques, enregistrée au répertoire des métiers sous le numéro d'identification : 823 411 939.

**Article 2** : de signer à cet effet, le bail dérogatoire dont le projet est ci-joint.

**Article 3** : La présente décision sera inscrite au registre des actes administratifs.  
Ampliation en sera adressée à Monsieur le préfet de l'Isère.



Les Deux Alpes, le 24 juillet 2024  
Par délégation du conseil municipal,  
Le Maire, Stéphane SAUVEBOIS

Envoyé en préfecture le 29/07/2024

Reçu en préfecture le 29/07/2024

Publié le



ID : 038-200064434-20240724-DEC2024147-AR



## **BAIL DEROGATOIRE**

### **ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

La Commune de LES-DEUX-ALPES, collectivité de droit public dont le siège est situé à LES-DEUX-ALPES (38860), 48 Avenue de la Muzelle, représentée par Monsieur Stéphane SAUVEBOIS, Maire de la commune LES-DEUX-ALPES,

ci-après dénommée « *le Bailleur* »

#### ***D'une part***

Madame Mélodie HAAS, demeurant 21 place de Venosc – 38 860 LES-DEUX-ALPES

ci-après dénommée « *le Locataire* »

#### ***D'autre part***

#### ***Il est préalablement exposé ce qui suit :***

Par les présentes, le bailleur donne à bail dérogatoire, conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du code du Commerce, au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés.

Conformément à l'article L. 145-5 du code de commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce portant statut général des baux commerciaux. Le Locataire reconnaît qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives au statut des baux commerciaux. Le présent bail est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du code civil en ce qu'elles ne lui sont pas contraires.

#### **Article 1 - Désignation des biens**

Le Bailleur loue au Locataire qui accepte les lieux ci-après désignés :

Local de 23m<sup>2</sup> situé Place de Venosc 38860 Les Deux Alpes, relevant du domaine privé de la commune.

Sans qu'il soit besoin de le décrire plus amplement, le Locataire déclarant bien le connaître pour l'avoir visité et occupé avant la signature des présentes, de ce fait, dispense le BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation et déclare les accepter dans l'état où il se trouvent tels qu'ils existent.

## **Article 2 - Charges et conditions**

La présente location qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du code civil sur le louage, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

Le locataire prendra à sa charge les abonnements en eau et en électricité.

### **2.1 Destination**

Les lieux loués sont destinés exclusivement à un usage de salon de massage/bien être.

Le Locataire s'engage à ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité suivante ;

- Prestation esthétiques et vente de produits esthétiques

Il est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail sont régis par les articles L 145-7 et suivants de code de commerce.

Tout changement de destination des locaux et toute modification apportée à l'aménagement des locaux sont interdits.

### **2.2 Entretien - Travaux – Réparations**

- le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ;
- le locataire devra les entretenir, pendant toute la durée de la location ;
- les travaux réalisés par le locataire bénéficieront au bailleur en fin de bail.

Les seuls travaux à la charge de la commune seront ceux liés au clos et couvert. Toutefois, ils seront supportés par le Locataire au cas où ils seraient occasionnés par une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au Locataire.

## **Article 3 - Responsabilité et recours**

Le Locataire devra faire assurer ces biens convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, ainsi que le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable.

## **Article 4 - Réglementation générale**

Le Locataire devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les Locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police.

Les équipements, constructions et installations nécessaires à l'exploitation du local objet de la présente convention devra prendre les précautions nécessaires pour permettre leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés.

L'ensemble des travaux sont à la charge du Locataire, y compris les raccordements aux réseaux des concessionnaires et les extensions de réseaux rendues nécessaires.

### **Article 5 - Durée**

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

- Date de prise d'effet du contrat : 17 juillet 2024
- Date de fin de contrat : 31 décembre 2026

### **Article 6 – Loyer**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 377.99€/mois à compter du 1<sup>er</sup> Aout 2024

Modalités d'indexation :

Le loyer sera révisé chaque année à la date d'anniversaire, automatique et sans notification préalable, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. L'indice de référence choisi est le dernier publié à la date de signature du présent contrat, soit 134.58 correspondant à l'ILC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

### **Article 7 – Sous-location**

Le Locataire s'interdit expressément d'accorder à un quelconque tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous-location ou d'occupation à titre précaire, d'apporter en société, de mettre en location gérance ou de céder, à titre gratuit ou onéreux, les droits qu'il tient de la présente convention.

### **Article 8 – Obligations du Locataire en fin de convention**

Avant son départ, le Locataire s'engage à effectuer, sans délai, à ses frais tous les travaux de remise en état initial, de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi.

A l'arrivée du terme des présentes, le Preneur devra spontanément quitter les Lieux Loués et les libérer de tout occupant de son chef. Il devra procéder à l'enlèvement de ses mobiliers et objets personnels, à ses frais.

En cas de maintien dans les Lieux Loués au-delà dudit terme, le Bailleur pourra contraindre le Preneur à les libérer par tous moyens.

### **Article 9 – Résiliation**

Le présent bail dérogatoire pourra être résilié par le locataire, à tout moment, moyennant un préavis de trois mois.

Ce congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délais court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant ce délai de préavis, le locataire est redevable du loyer et des charges.

### **Article 10 – Dépôt de Garanties**

Au titre de dépôt de garantie, le Locataire a versé au Bailleur une somme de (en toute lettres) :

- Trois cent trente euros

Représentant un mois de loyer hors charges.

### **Article 11 - Frais**

Les honoraires et frais d'enregistrement des présentes sont supportés par le Locataire qui s'engage.

Fait en 2 exemplaires à les DEUX-ALPES, le 17 juillet 2024

Le Bailleur,

Le Maire, Stéphane SAUVEBOIS

Le Locataire,

Mélodie HAAS



## CONDITIONS GÉNÉRALES

### PREAMBULE : DEROGATION AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Les Parties conviennent par la présente de déroger au statut des baux commerciaux. En conséquence, le Locataire ne pourra en aucun cas bénéficier du droit au renouvellement ainsi qu'à une indemnité d'éviction.

Toutefois, en application de l'alinéa 2 de l'article L.145-5 du Code de commerce, si, à l'expiration de la durée du présent bail, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le Locataire reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du statut des baux commerciaux.

### 1) CONGE – RENOUELEMENT

#### • Congé

Aucune des Parties ne pourra mettre fin au présent bail avant l'expiration du délai convenu au chapitre III du présent contrat.

#### • Renouvellement

La durée du présent bail ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera une fois le contrat arrivé à son terme, même à défaut de dénonciation pour cette date.

Il pourra toutefois être renouvelé, d'un commun accord entre les Parties, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de trois (3) années à compter de sa date d'effet initiale.

Le Locataire ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le Locataire s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués.

### 2) CESSION - SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation.

Le LOCATAIRE ne pourra sous-louer ni prêter, même à titre gratuit, tout ou partie des présents locaux qu'avec l'autorisation écrite du BAILLEUR.

### 3) ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux et joint au présent contrat de location lors de la prise de possession des locaux par le locataire. Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon laquelle : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le LOCATAIRE est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

### 4) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

#### • Jouissance – Entretien – Travaux

- Le LOCATAIRE s'engage à prendre les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier.

- Le Locataire s'engage à entretenir les Lieux Loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires pendant toute la durée de son bail, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil. Il s'engage à souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifié et à en justifier chaque année sur simple demande du BAILLEUR.

- Le LOCATAIRE s'engage notamment à toutes réparations ou changements si besoin est concernant la plomberie, les sanitaires, le chauffage, la menuiserie, la serrurerie, les vitrages, les revêtements, électricité, les cheminées, etc.

- Le LOCATAIRE ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

- Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc.) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et celles écrites du responsable de l'immeuble et du BAILLEUR.

- Le LOCATAIRE autorise le BAILLEUR ou son architecte à visiter les lieux loués toutes les fois que cela lui paraîtra utile et à laisser l'accès pour tous travaux et réparations nécessaires sans pour autant prétendre à une indemnité ou à une diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

- Le LOCATAIRE donnera accès et laissera visiter les locaux durant les six mois qui précéderont son départ, le BAILLEUR pouvant apposer durant cette période, tous panneaux publicitaires à l'emplacement de son choix à l'effet d'une nouvelle location ou d'une mise en vente.

- Le LOCATAIRE ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du BAILLEUR. Dans le cas où les lieux loués font partie d'un ensemble régi par un règlement d'immeuble, les dits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.

- Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du LOCATAIRE.

#### • Assurances – Responsabilité

- Le LOCATAIRE s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, à une compagnie française notoirement solvable.

- Le LOCATAIRE s'oblige de même à tenir les lieux suffisamment garnis (mobilier, matériel, marchandise) pour répondre à tout moment du paiement des loyers et ses accessoires, et à assurer ses biens à hauteur suffisante avec affectation au privilège du BAILLEUR.

- Le LOCATAIRE devra pouvoir justifier à la moindre requête du BAILLEUR de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes.

- Enfin, dans le cas où l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînerait pour le BAILLEUR ou pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

#### • Recours

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

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Locataire pourrait être victime dans Les Locaux. Le Locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,

- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres aux Locaux,

- en cas de suppression ou modification des prestations communes,

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, le Locataire renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,

- en cas d'accidents survenant dans Les Locaux ou du fait des Locaux, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi 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 recherché pour cela.

#### 5) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Le Bailleur est tenu d'assumer la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Locataire en vertu des stipulations qui précèdent.

- Lorsque le local est situé dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, le BAILLEUR est tenu de mettre à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.

- Situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)

Le BAILLEUR annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date des présentes, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques. Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

- Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle, minière ou technologique

Le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant les éventuelles causes de sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

- Le BAILLEUR annexe aux présentes un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE) établi par un diagnostiqueur certifié.

## 6) CHARGES RECUPERABLES

Le Locataire devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble selon la répartition suivante.

### 1. Dépenses à la charge du Locataire

- Les dépenses courantes d'eau, de gaz, de chauffage et d'électricité, et de tous autres fluides,
- Les dépenses d'entretien, de nettoyage, d'améliorations et de réparations courantes de l'immeuble, des Lieux Loués et des équipements,
- Les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,
- Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Lieux Loués et l'immeuble,
- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou aux Lieux Loués, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Lieux Loués et de l'immeuble,
- Le cas échéant, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic,
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Lieux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Le cas échéant, pour les charges d'immeuble ou de copropriété, la quote-part du locataire sera calculée au prorata des tantièmes de copropriété ou à défaut au prorata des surfaces exploitées dans l'immeuble.

Le Locataire aura à sa charge les travaux imposés par l'autorité administrative ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Locataire doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à sujet.

### 2. Dépenses à la charge du Bailleur

- Les dépenses de grosses réparations liées au bâti et mentionnées à l'article 606 du code civil
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté
- Les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable en tant que propriétaire (CFE et CVAE)
- Les charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires
- Les honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués

## 7) DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les Lieux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

## 8) DEPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le LOCATAIRE verse ce jour au BAILLEUR une somme conforme au montant indiqué dans les conditions particulières.

Conformément à la législation en vigueur, il ne sera pas productif d'intérêts.

- Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail ; elle est conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du contrat et sera restituée au LOCATAIRE en fin de jouissance, dans les 3 mois après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourra être rendu responsable de son fait.
- En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer.
- Il est expressément convenu et accepté qu'en cas d'augmentation du montant du loyer, le montant du dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement à cette augmentation, le LOCATAIRE s'obligeant au versement de ce complément dès réception de la demande qui lui en sera faite par le BAILLEUR.

#### 9) CLAUSE RESOLUTOIRE

- En cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent bail et notamment à défaut du paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou (et) accessoires, le BAILLEUR pourra résilier de plein droit le présent bail un mois après une simple sommation d'exécuter ou commandement de payer resté infructueux, et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.
- Si dans ce cas le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution, ordonnant outre la libération des locaux, la vente du mobilier, matériel et marchandises.
- En de cas le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR à titre indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

#### 10) CLAUSE PENALE

- A titre de clause pénale, le LOCATAIRE accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 10% des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées.
- La présente clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, et ceci sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

#### 11) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR : à l'adresse indiquée dans les conditions particulières du présent bail.
- le LOCATAIRE : dans les lieux loués.

#### 12) CAPACITE – SOLIDARITE

Les personnes ci-dessus identifiées déclarent avoir toute capacité à signer le présent bail.

En cas de décès de l'une des parties, il y aura solidarité entre les héritiers ou représentants pour l'exécution des conditions du présent bail.