

## DÉCISION

**D202552**

### **Bail de location 34 Place de la Saint Jean et 44 chemin de Jet - Grand Aigueblanche**

**Le Maire de la Commune de Grand-Aigueblanche,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L 2122-22,

**VU** la délibération en date du 25/05/2020 par laquelle le Conseil Municipal l'a chargé, par délégation, de prendre certaines décisions prévues à l'article L2122-22 susvisé,

**Considérant** qu'il y a lieu d'établir un bail de location

### **DÉCIDE**

**Article 1 :** de signer le bail de location avec LES TABLES DU CHATEAU représentée par Monsieur Mathis NOCETE pour les locaux situés 34 Place de la Saint Jean et 44 chemin de Jet (pour les livraisons) à Grand Aigueblanche, à partir du 06 septembre 2025 pour une durée de 9 ans.

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

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

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

Fait à Grand-Aigueblanche, le 22 décembre 2025

**Le Maire,**



**André POINET**

## **BAIL A USAGE COMMERCIAL**

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

#### **COMMUNE DE GRAND-AIGUEBLANCHE**

Représentée par son maire en exercice, Monsieur POINTET André, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2020.

Ci-après dénommée LE BAILLEUR, d'une part

Et

#### **LES TABLES DU CHATEAU**

34 Place de la St Jean - 73260 GRAND-AIGUEBLANCHE

44 Chemin du Jet (pour les livraisons) - 73260 GRAND-AIGUEBLANCHE

Représentée par son gérant Monsieur Mathis NOCETE

N° SIRET : 977 521 095.

Ci-après dénommé LE PRENEUR

LESQUELS ont convenu et arrêté ce qui suit :

### **1. OBJET DU BAIL**

Le Bailleur donne à bail à usage commercial (articles L145-1 et suivants du Code du commerce les locaux décrits ci-dessous, pour l'exercice exclusif d'une activité de bar-restaurant, vente à emporter, bar à tapas à l'exclusion de tout autre usage (notamment d'habitation).

### **DESIGNATION DES LOCAUX (surface totale : 435.90 m²)**

- **1<sup>er</sup> étage :**

- Terrasse de 116.60 m²
- SAS d'accueil de 10.90 m²
- Réserve bar de 3.4 m²
- Salle de restaurant avec espace bar et accès à l'étage de 64.80 m²
- Salle de restaurant Véranda de 47.30 m²
- Sanitaires de 8.80 m²
- Sanitaires du personnel de 4.00 m²
- Réserve et économat de 27.50 m²

- Cuisson et laverie de 37.60 m<sup>2</sup>
- Préparation cuisine de 50.00 m<sup>2</sup>
- Salle de pause de 11.50 m<sup>2</sup>
- **2<sup>ème</sup> étage :**
  - Espace bar à tapas de 53.50 m<sup>2</sup>

**Accès :** Escalier extérieur public ou ascenseur (le Preneur gère l'ouverture/fermeture selon ses horaires).

## 2. DURÉE DU BAIL

- **Durée initiale : 9 ans du 6 septembre 2025 au 5 septembre 2033.**
- **Reconduction tacite :** Pour une durée identique, sauf congé notifié 3 mois avant l'échéance par lettre recommandée avec AR ou acte d'huissier.
- **Résiliation anticipée :**
  - ✓ Par le Preneur : Préavis de 3 mois pour difficultés de gestion (avec rachat des mobiliers à leur Valeur Net Comptable (VNC) par le bailleur, hors chambres froides propriété du Bailleur).
  - ✓ Par le Bailleur : Motif grave (manquement aux obligations) ou intérêt général (sans indemnité).

## 3. DESTINATION DES LIEUX

- **Usage exclusif :** Bar-restaurant, vente à emporter, bar à tapas (licence IV de débit de boissons incluse – voir Titre 2).
- **Interdictions :**
  - ✓ Sous location (totale ou partielle).
  - ✓ Transformation non autorisée (perçement, démolition, etc.).
  - ✓ Usage d'habitation (même temporaire).

### Obligations du Preneur :

- Respecter les normes sécurité, hygiène, accessibilité (à sa charge sauf normes incendie).
- Souscrire une assurance multirisque professionnelle (incendie, dégât des eaux, responsabilité civile, etc.) et fournir une attestation au Bailleur avant l'entrée en jouissance, à sa demande, et à minima une fois par an.

## 4. DESTINATION DES LIEUX

### 4.1 Loyer

- **Part fixe : 29 004 €/an** (soit 2417 €/mois), payable au Service de Gestion Comptable de Moûtiers. La part fixe comprend 1268 € par an pour la mise à disposition et l'exploitation de la LICENCE IV.
- **Part variable :**
  - ✓ **8 %** du CA entre 350 000 € et 400 000 €.
  - ✓ **8.5%** du CA au-delà de 400 000 €
  - ✓ **Justificatif :** Bilan à fournir avant le 15 avril N+1. Paiement en une fois après avis du Bailleur.

### 4.2 Charges

A la charge du Preneur :

- Eau (SUEZ), électricité (Syndicat des Energies de Tarentaise), Gaz (Primagaz)
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).
- Maintenance des compteurs et installations privatives
- Entretien des parties communes (chauffage, chambres froides, traitement d'air). A ce titre le Preneur fournira chaque année les rapports d'entretiens des équipements et le cas échéant les réparations réalisées.

Exonérations du Bailleur :

- Grosses réparations (art. 606 du Code civil : murs, toitures, etc.).

#### 4.3. Révision du loyer

- Annuelle, basée sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) (INSEE).
- Indice de référence : 136.81 (2<sup>ème</sup> trimestre 2025).
- Première révision : 1er novembre 2026.

## 5. OBLIGATIONS DU PRENEUR

### 5.1. Entretien et réparations

À sa charge :

- Réparations locatives (menuiseries, vitres, volets, etc.).
- Normes de sécurité (sauf incendie).
- Prévention des dégâts (gel, fuites, etc.).
- Interdiction : Modifications structurelles sans accord écrit du Bailleur (sous peine de remise en état aux frais du Preneur).

### 5.2. Travaux

- Le Bailleur peut effectuer des travaux **sans indemnité**, sauf si fermeture totale des locaux (suspension du loyer pendant la durée des travaux).

### 5.3. État des lieux

- Contradictoire à l'entrée et à la sortie (annexe au bail).
- Dépôt de garantie : 2 417 € (remboursé sous 2 mois après départ, déduction faite des sommes dues).

## 6. CLAUSES SPÉCIFIQUES

### 6.1. Licence de débit de boissons (Titre 2)

- Prêt à usage d'une licence IVe catégorie pour la durée du bail.
- Obligations du Preneur :
  - ✓ Exploiter la licence uniquement dans les locaux loués.
  - ✓ Payer les taxes afférentes et accomplir les formalités administratives.
  - ✓ Pénalité : 1 000 € par infraction (non-exploitation, fermeture non justifiée, etc.).

### 6.2. Résiliation

- Clause résolutoire : Pour non-paiement du loyer/charges ou manquement aux obligations, après commandement infructueux (délai de 1 mois).
- Indemnité de retard : 2x le loyer quotidien en cas de non-restitution des lieux à l'échéance.

### 6.3. Expropriation/Démolition

- Résiliation en cas :
  - ✓ D'expropriation pour utilité publique : En cas d'expropriation totale ou partielle des locaux loués, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, la décision d'expropriation et la date de prise de possession par l'autorité expropriante, au moins trois (3) mois avant cette date. Le bail sera résilié à la date de prise de possession, sans indemnité d'éviction à la charge du Bailleur, sous réserve que :
    - Le Preneur ait été informé dans les délais légaux de ses droits à indemnisation par l'autorité expropriante, conformément aux articles L. 322-1 et suivants du Code de l'expropriation (y compris pour la perte du droit au bail, les frais de déménagement et de réinstallation, et le préjudice commercial).
    - Le Bailleur ait proposé au Preneur, par écrit et dans un délai raisonnable, des locaux de remplacement conformes à l'article 6.3 du présent bail. À défaut de proposition de relocation ou en cas de refus motivé du Preneur, ce dernier pourra demander une indemnité d'éviction au Bailleur, calculée selon les règles des articles L. 145-14 et suivants du Code de commerce, sous déduction des indemnités perçues de l'autorité expropriante.

- ✓ Proposition de locaux de remplacement : En cas d'expropriation ou de résiliation pour motif légitime (art. L. 145-17 du Code de commerce), le Bailleur s'engage à proposer au Preneur, par écrit et dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification de l'expropriation, des locaux de remplacement situés :

- Dans la même commune
- Présentant une surface utile équivalente (à  $\pm 10$  % près) ;
- Adaptés à la destination contractuelle du bail activité commerciale ;
- Avec un loyer et des charges n'excédant pas ceux des locaux initiaux, indexés selon les mêmes modalités ;
- Et offrant une accessibilité et une visibilité commerciales comparables (fréquentation, stationnement, desserte par les transports).

Le Preneur disposera d'un délai de un (1) mois à compter de la proposition pour :

- Accepter par écrit les nouveaux locaux (la résiliation du bail initial interviendra alors sans indemnité d'éviction, sous réserve de la signature d'un nouveau bail aux conditions proposées) ;
- Refuser motiver (notamment en cas de non-équivalence avérée), auquel cas le Preneur pourra demander une indemnité d'éviction calculée selon l'article L. 145-14 du Code de commerce.

En cas de désaccord sur l'équivalence, les parties s'engagent à soumettre le litige à un expert indépendant désigné d'un commun accord ou, à défaut, par le Président du Tribunal judiciaire. Les frais d'expertise seront supportés par la partie dont les prétentions sont jugées infondées. »

## 7. DIVERS

- Frais : Tous frais (acte, poursuites, etc.) sont à la charge du Preneur.
- Loi applicable : Lois et usages locaux pour les points non prévus.
- Élection de domicile : Aux sièges respectifs des parties.
- Annexes :
  - ✓ État des lieux.
  - ✓ Plan de la cuisine.
  - ✓ Diagnostics obligatoires (risques naturels/technologiques).

## 8. SIGNATURES

**Fait à Grand-Aigueblanche, le [date]**

**Le Preneur** (*Lu et approuvé*) [Signature] **M. Mathis NOCETE**

**Le Bailleur** (*Lu et approuvé*) [Signature] **M. André POINTET**

Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le

ID : 073-200084572-20251222-D202552-AR

