

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 29 juillet 2025

Nombre de Conseillers :

En exercice :

14

Présents :

7

Votants :

7

Date de convocation du Conseil
Municipal : le 25 juillet 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le mardi vingt-neuf juillet, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de SERVUZ, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle communale de la mairie, sous la présidence de Monsieur Nicolas EVRARD, Maire.

Le Conseil Municipal, réuni le vendredi vingt-cinq juillet deux mil vingt-cinq, n'a pas pu délibérer valablement en raison de l'absence de quorum. Il a été à nouveau convoqué, le même jour, avec le même ordre du jour, et peut délibérer valablement sans condition de quorum.

PRÉSENTS : M. Nicolas EVRARD, Maire – M. Jérôme BOUCHET et Mme Isabelle PETITJEAN, Maire-Adjoints – MM Franck MAINARDIS, William PEACOCKE, Daniel RODRIGUES, Alexis TRAPPIER, Conseillers Municipaux

ABSENTS EXCUSÉS : Mmes et MM Olivier COTTRAY, Véronique DAVID, Catherine INGRES, Martial VIOLLET

ABSENTS : M. Carl DEVOUASSOUX et Mmes Justine PERRAUT, Marie SIMONCINI

Secrétaire de séance : M. Jérôme BOUCHET

SOUS-PREFECTURE
DE BONNEVILLE

19 SEP. 2025

COURRIER ARRIVÉ

53/2025

Objet : Mise en location du sous-sol de l'ancienne mairie – projet de bail professionnel avec le traiteur événementiel la Dînette Réunionnaise

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que le sous-sol de l'ancienne mairie est à présent inoccupé. Ce local, d'une superficie de 33 m² a accueilli pendant plusieurs années l'association communale de chasse agréée de Servoz. Il devait par la suite être occupé par le coordinateur enfance jeunesse de la Communauté de Communes, mais le poste n'ayant pas été reconduit, ce sont finalement les jeunes qui l'utilisaient pour leurs activités.

Monsieur le Maire fait part de la demande de Madame Anaïs RAMET qui démarre son activité de traiteur événementiel et de chef à domicile sous l'appellation la Dînette Réunionnaise afin d'installer son laboratoire de cuisine.

Monsieur le Maire propose à l'Assemblée de formaliser cette location à venir par un bail professionnel pour une durée de six années mais des travaux avant l'installation s'avèrent nécessaires, comme la mise aux normes de l'électricité, la reprise des alimentations d'eau chaude et d'eau froide et l'installation d'un système d'évacuation des eaux usées ainsi que le nettoyage approfondi du sol et des murs. Monsieur le Maire propose de déterminer la date de commencement du bail à la fin des travaux et de charger Monsieur le Premier Adjoint Jérôme BOUCHET de leur suivi.

L'objectif du bail professionnel est de définir les conditions par lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime du bail professionnel, à occuper les locaux situés au rez-de-chaussée de la mairie.

Les principaux termes du bail professionnel sont les suivants :

Les locaux objets des présentes se situent dans un immeuble sis 90 rue du Bouchet à 74 310 SERVOZ et sont désignés comme suit : sous-sol de l'ancienne mairie.

Ce sous-sol de l'ancienne mairie comprend une salle réservée au laboratoire de cuisine d'une surface totale de 33 m².

Les biens immobiliers ainsi loués aux termes du présent acte seront ci-après dénommés les « locaux loués ».

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités et acceptés sans réserve. Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Les locaux loués sont destinés à l'exercice, par celui-ci, de l'activité de cuisinier-traiteur, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel ~~est de droit s'il en fait la demande.~~
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. En particulier, il s'engage à respecter les stipulations prévues à cet égard par le règlement intérieur de l'immeuble et par le règlement de copropriété, dont il déclare avoir pris connaissance. Il s'engage également à respecter toutes les décisions, prises à compter de son entrée en jouissance, par l'assemblée générale des copropriétaires.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
6. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.
7. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.
Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire: incendie, dégât des eaux... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
9. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du code civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.
10. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
11. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.
12. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

19 SEP. 2025

COURRIER ARRIVÉ

13. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Le contrat de location est conclu pour une durée de 6 ans, qui commencera à courir à la fin des travaux.

Il est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 396 euros, qui sera payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du 1er trimestre 2026. La moyenne à prendre en compte lors de chaque révision sera celle du même trimestre de chaque année.

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- ◆ des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- ◆ des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- ◆ du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera la somme de 396 euros, représentant un mois de loyer en principal. En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire. Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

- DÉCIDE de conclure un bail professionnel avec la société de traiteur évènementiel et chef à domicile dénommée la Dinette Réunionnaise pour la location du sous-sol de l'ancienne mairie,
- CHARGE Monsieur le Premier Adjoint des échanges et du suivi des travaux,
- INDIQUE que la date de début du bail professionnel interviendra à la fin des travaux et sera fixée ultérieurement,
- FIXE l'indemnité mensuelle et payable d'avance à 396 euros hors les charges,
- INDIQUE que les charges locatives seront appelées mensuellement,
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer le contrat de bail avec la société représentée par sa gérante, Madame Anaïs RAMET,
- PRÉCISE qu'un exemplaire du bail à venir demeurera annexé à la présente délibération.

Délibération certifiée exécutoire compte tenu de sa transmission en sous-préfecture de Bonneville le 25/08/2025 et de sa publication le 25/08/2025.

SOUS-PREFECTURE
DE BONNEVILLE

19 SEP. 2025

Fait et délibéré les jour, mois et an susvisés.

Pour extrait certifié conforme.

Le Secrétaire de séance,

Jérôme BOUCHET.



Monsieur le Maire,

Nicolas EVRARD.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire de la Commune de Servoz dans le délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par voie postale (2 place Verdun – Boîte Postale 1135 – 38022 GRENOBLE cedex) ou par voie électronique (Télérecours citoyens – www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse de la Commune de Servoz, si un recours gracieux a été préalablement déposé.