



BAIL CIVIL

DU 01 JUILLET 2025 AU 30 JUIN 2040

ENTRE :

La commune de Valloire,

Domiciliée en l'hôtel de ville, 1 pl Mairie à Valloire (73450), représentée par son maire, Jean-Pierre ROUGEAUX, dûment habilité aux fins des présentes en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par délibération n°25-10-119 du 14/10/2025 prise en application des articles L. 2122-22 et L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Ci-après désignée « la Commune »,

ET :

La Société SUEZ EAU France,

Société Anonyme au capital de 422 224 040 Euros, inscrite au Registre de Commerce de Nanterre sous le numéro 410 034 607, ayant son Siège Social à l'Altiplano 4 Place de la Pyramide 92800 Puteaux, représentée par Monsieur Damien IGNACZAK, Directeur de de l'Agence Alpes, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués,

Ci-après désigné « le Preneur » ou « l'Occupant »,

APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Commune est propriétaire de l'immeuble dénommé « CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL » situé à rue de la Bonne Eau, 73450 VALLOIRE, et met à disposition de l'occupant ces locaux ci-après désignés pour lui permettre la bonne exécution du contrat de délégation de service public sur la commune.

Le présent bail fixe les modalités de location de ces locaux.

IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIIT :

Article 1 - Objet du bail, régime juridique

Ce contrat ne peut s'appliquer qu'aux locations qui constituent le « secteur libre » et ne relèvent pas d'un statut impératif et que la volonté des parties est non équivoque (v. L'étude Baux (code civil)). Pour qualifier un contrat de bail, les tribunaux s'attachent à la définition du bail posée par l'article 1709 du code civil et recherchent la présence de deux éléments constitutifs : la mise à disposition d'un local et l'existence d'un loyer. Ce bail peut être établi par acte sous seing privé ou par acte authentique.

Il est ici précisé que ledit bail est signé sous seing privé.

Article 2 - Désignation des locaux

La Commune autorise le Preneur, à occuper, des locaux d'une surface totale de 103.46 m², au niveau 0 du Centre Technique Municipal, situé rue de la Bonne Eau et cadastré à la section L sous les numéros 1047.

Les locaux sont les suivants :

- Un atelier de 36,76 m²,
- Un bureau de 4,70 m² pour le responsable d'exploitation,
- Une partie comble de 62 m²,
- Une place de stationnement extérieure de 15 m²

Un stock est également mis à la disposition du preneur par la collectivité, d'une valeur estimée de 27 000 €HT (€2025) dont le détail contradictoire sera fourni en annexe du présent bail.

Cf. annexe 01

Article 3 - Destination

Le bien immobilier faisant l'objet du présent bail devra être utilisé par le Preneur exclusivement dans le cadre de son activité de la délégation du service public de l'eau et de l'assainissement sur le territoire de la Commune.

Tout changement d'affectation, même provisoire, d'activité ou d'affectation par le Preneur du local entraînera, sauf accord des parties, la résiliation immédiate du présent bail civil.

Article 4 - Durée et préavis

La présente location est consentie et acceptée du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2040 inclus.

Le présent bail sera résilié automatiquement si le contrat de DSP se termine de manière anticipée.

À la date d'expiration du bail, ce dernier ne sera susceptible d'aucune reconduction ni d'aucune prorogation. Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux, ni réclamer aucune indemnité, même à défaut de dénonciation pour cette date, l'échéance valant congé ; tout nouveau bail ne pourra résulter que d'un commun accord express entre les parties.

À l'échéance du contrat, le Preneur devra également avoir débarrassé les locaux désignés à l'article 2 de tous objets, meubles, matériels, lui appartenant de façon que le local soit libre de toute occupation.

Le Preneur aura la possibilité de quitter le local, objet du présent bail, à tout moment à condition de prévenir la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance.

Article 5 - Etat des lieux loués

Les parties déclarent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre elles, après l'entrée en jouissance du Preneur.

L'état des lieux fera l'objet d'une annexe au présent bail lorsqu'il aura été réalisé.

Article 6 - Conditions financières

Loyer

L'Occupant paiera un **loyer annuel fixé à 4 800,00 € HT**, vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur pour chaque année d'occupation du local visé à l'article 2.

Ce droit sera payable en un seul versement, entre les mains de Monsieur le receveur principal de Saint Jean de Maurienne, par chèque bancaire ou postal, établi à l'ordre du Trésor public dans les trente jours de la présentation du titre de recette exécutoire émis à cet effet par la Commune, au 1^{er} juillet de chaque année.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit de la Commune d'un intérêt conventionnellement fixé à 10% par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Le loyer sera indexé automatiquement et de plein droit, sans avoir à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année. La première révision interviendra le 1^{er} juillet 2026.

Charges

A titre exceptionnel, il n'est pas demandé de paiement pour charges.

Caution et dépôt de garantie

A titre exceptionnel, il n'est pas demandé de dépôt de garantie.

Impôts et taxes

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti professionnellement et dont la Commune pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit auprès de la Commune, et notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Article 7 - Conditions d'occupation

Conformément à l'article 1728 du code civil, l'Occupant, devra veiller raisonnablement à la garde et à la conservation des locaux loués suivant leur destination et sera tenu notamment :

- de veiller à la propreté constante du local ;
- de ne procéder à aucune modification ou transformation substantielle à l'intérieur des locaux sans l'accord express, écrit et préalable de la Commune ;
- de ne rien faire qui puisse détériorer les lieux et devra prévenir par écrit la Commune de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux utilisés et qui rendraient nécessaire des travaux incombant à la Commune, sous peine d'en être tenu personnellement responsable ;
- de prendre toutes les dispositions nécessaires pour maintenir les locaux en bon état d'utilisation ;
- de veiller à ce que la tranquillité du bâtiment et des entourages ne soit à aucun moment troublée par son fait, celui de ses visiteurs, ou des personnes à son service,
- de respecter en toute circonstance les lois et règlements se rapportant à l'occupation des lieux, aux activités autorisées et aux mesures de publicités pratiquées.

Si des travaux ou modifications substantielles des locaux étaient réalisés sans l'accord de la Commune, celle-ci serait en droit d'exiger la remise en état antérieur dans les plus brefs délais et aux frais de l'Occupant.

A l'expiration de la convention, les locaux devront être remis en bon état de conservation, d'entretien et d'usure. Tous les dégâts ou dégradations constatés seront mis à la charge de l'Occupant après un état des lieux contradictoire accepté des 2 parties.

Article 8 - Travaux en cours de bail

Le locataire souffrira toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués et il pourra demander une diminution justifiée de loyer.

La Commune s'engage à mettre à disposition de la SAS SUEZ EAU France des locaux pendant la durée des travaux.

Article 9 - Cession et sous location

Le Preneur ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux. Il ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.

Article 10 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que la Commune puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où la Commune aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que la Commune puisse être recherchée.

Article 11 - Assurance

Le Preneur devra souscrire, auprès d'une compagnie notoirement solvable, et maintenir assuré pendant toute la durée du bail, toutes les garanties d'un contrat « multirisques », relatif à ses risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux, gel, tempêtes, ouragan, cyclones, neige, bris des glaces, dommages électriques, émeutes, mouvements populaires, terrorisme, recours des voisins et des tiers, pertes des loyers du propriétaire etc.). Les mêmes couvertures seront aussi souscrites pour le matériel, les installations et les aménagements, le mobilier et les stocks garnissant les lieux loués, lui appartenant ou pas, avec une clause générale de renonciation aux recours contre la Commune, ces garanties et clauses seront aussi insérées dans le ou les contrat(s) d'assurance correspondant.

De la même façon, le Preneur devra, également, s'assurer pour ses risques de responsabilité civile, pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés ainsi que ses propres risques de responsabilité civile du fait de ses activités.

Le Preneur tient à disposition sur demande expresse de la Commune les attestations correspondantes à tous les risques précisés sur le présent, avec mention de la main de son assureur des capitaux, franchises et attestation de paiement des primes.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, et, à la Commune, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il ne résulte aucun dégât apparent.

Article 12 - Remise des clés et état des lieux

Le Preneur devra impérativement rendre toutes les clés et autres badges, pass... à l'issue de l'expiration du présent bail, sur la base de l'état des lieux d'entrée.

Article 13 - Contrôle, accès et visite des lieux

La Commune dispose d'un droit d'accès permanent dans le cadre du pouvoir de contrôle de la Commune sur son délégataire sur la base du contrat de DSP signé.

Article 14 - Résiliation

En cas d'inexécution de l'une des clauses du bail ou de non-règlement du loyer à la date prévue à l'article 6, et 15 jours après une sommation d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble à la Commune et sans formalité judiciaire.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire d'Albertville.

Article 15 - Litiges

Tout différend pouvant naître à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention sera soumis à une tentative de conciliation entre les parties préalablement à tout recours devant les tribunaux.

Article 16 - Clause de juridiction

A défaut de règlement amiable, tout règlement de différend sera du ressort de la juridiction compétente.

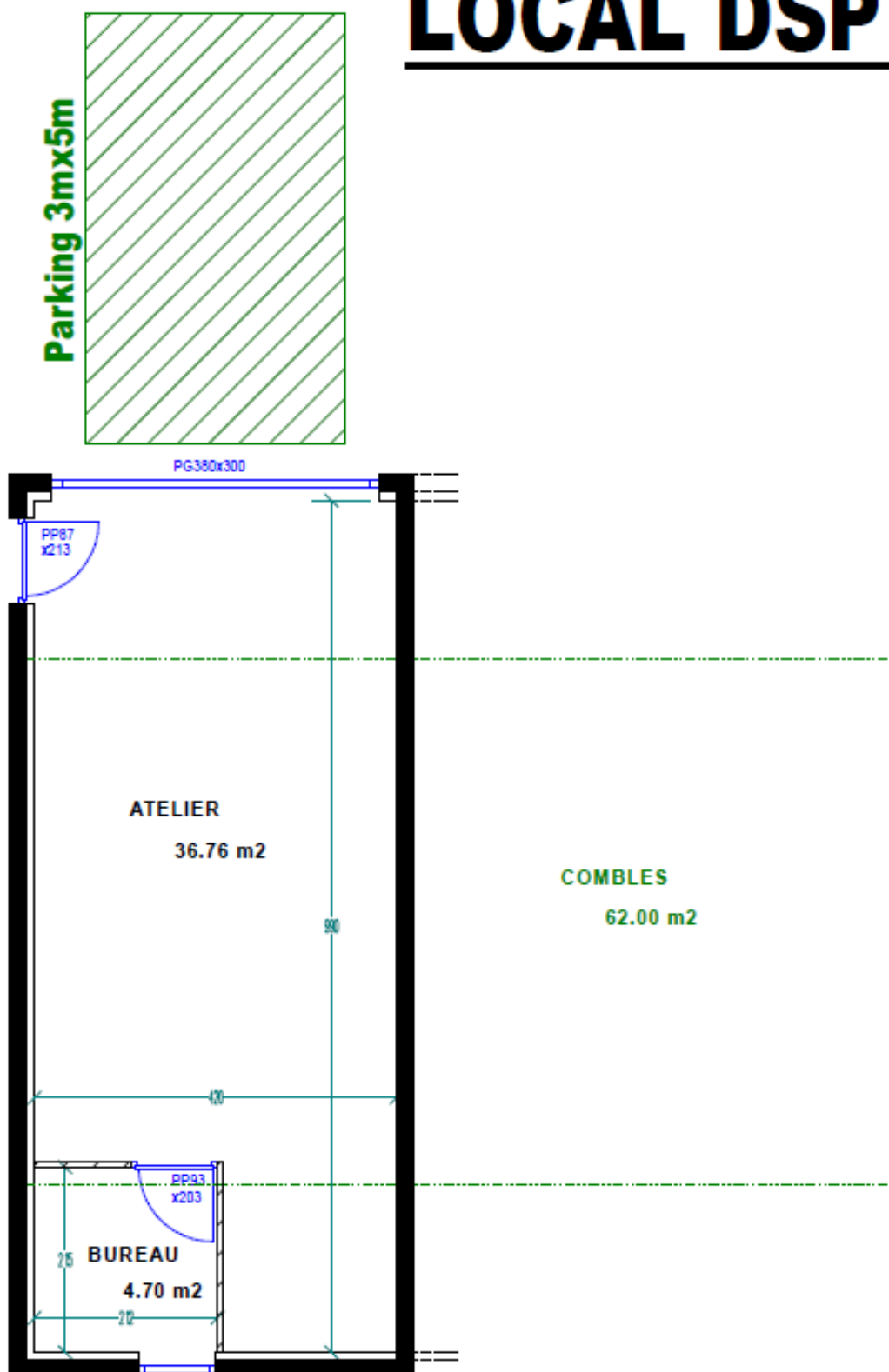
Fait à Valloire, le 21 octobre 2025, en trois exemplaires originaux.

Pour le Preneur,
Le Directeur d'agence SUEZ EAU FRANCE,

Pour la Commune,
Le Maire,

ANNEXE 01

LOCAL DSP EAU



Surface totale = 103.46 m²
Ech : 1/50

13/10/2025

Bail SUEZ

ANNEXE 02

