



Pôle	DAI
Auteur	Aur
Rapporteur	Gérald Giraud
Date du conseil	17/12/2025
Nombre d'annexes	2

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le



ID : 038-213804222-20251217-AG\_DEL2025\_117-DE

## Délibération du Conseil Municipal N°2025-117 Séance du 17/12/2025

Le dix-sept décembre deux-mille-vingt-cinq, le Conseil municipal de la commune de Saint-Martin d'Uriage, légalement convoqué le onze décembre deux-mille-vingt-cinq, s'est réuni en salle du Conseil municipal sous la présidence de Gérald GIRAUD, Maire.

Nombre de membres :	
- En exercice :	28
- Présents :	22
- Votants :	23

Présents : Gérald Giraud, Cécile Conry, Hubert Jeanson, Estelle Gignoux, Michel Deridder, Claudine Chassagne, Jean-Charles Congard, Jean-Marc Abramowitch, Roberte Pelletier, François Bernigaud, Didier Bouvard, Gilles Duvert, Marie-Paule Balicco, Arnaud Callec, Isabelle Gloux, Frédéric Cuchet, Beate Bersch, Brigitte Dulong, Florence Boullen-Murienne, Laurent Robert, Jacqueline Baret, Bruno Jacovella.

Excusés : Peggy Briand, Renée-Claire Mancret, Françoise Berthoud, Frédéric Jarry, Mathieu Kuntz.

Ont donné pouvoir : Gabriel Gandini à Michel Deridder.

Secrétaire de séance : Didier Bouvard.

### **Objet : Avenant au bail professionnel avec la SCM Lorcatane, concernant les locaux situés 95 route de Chamrousse d'une surface de 90 m<sup>2</sup>**

**Élu rapporteur** : Gérald Giraud

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2122-22 et -23 ;

**Vu** les délibérations du conseil municipal n°043/2020 du 16 juillet 2020 et 098/2023 du 20 décembre 2023, aux termes desquelles le Conseil Municipal a délégué à Monsieur le Maire, pour la durée de son mandat, les pouvoirs lui permettant de régler les affaires énumérées à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** la délibération n°54/2006 en date du 12 mai 2006 relative à la signature d'un bail professionnel pour la maison médicale ;

**Vu** le projet d'avenant ci-annexé.

*La présente délibération peut faire objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois, à compter de sa date de publication sur le panneau d'affichage de la collectivité.*

## Exposé des motifs conduisant à la proposition :

**Considérant** le bail professionnel initial signé le 19 juin 2006 avec la société civile de moyens Lorcatane pour l'occupation du rez-de-chaussée des locaux situés 95 route de Chamrousse, d'une surface de 90 m<sup>2</sup>, pour l'exercice exclusif d'une profession médicale ou paramédicale ;

**Considérant** que les parties se sont accordées sur une réduction du montant du loyer mensuel à 1470 € (mille quatre-cent soixante-dix euros) afin de tenir compte de la vétusté du local, engendrant des problématiques d'humidité et d'inconfort thermique, ainsi que d'une indexation sur l'indice de loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

### Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

**AUTORISE** M. le Maire à signer l'avenant n°1 du bail professionnel entre la SCM LORCATANE et la commune.

**MANDATE** le Maire et la Direction générale des services pour la mise en œuvre de la présente délibération.

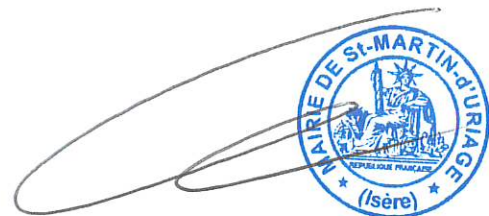
Publiée le : 22/12/2025

Transmise au Représentant de l'État le : 22/12/2025

M. 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 (article R.421-1 du Code de Justice administrative).

Fait et délibéré en séance le 17/12/2025

LE MAIRE  
Gérald GIRAUD

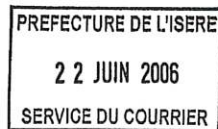


*La présente délibération peut faire objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois, à compter de sa date de publication sur le panneau d'affichage de la collectivité.*

## Annexe n°1 à la délibération n°117/2025 Conseil Municipal – Séance du 17 décembre 2025

**Objet : Avenant au bail professionnel avec la SCM Lorcatane, concernant les locaux situés 95 route de Chamrousse d'une surface de 90 m<sup>2</sup>**

Élu rapporteur : Gérald Giraud



### BAIL A LOYER A USAGE PROFESSIONNEL

**Entre les soussignés :**

La commune de Saint Martin d'Uriage, représentée par son Maire en exercice, Jeannine CREISSELS, habilitée par délibération n°54/2006 du conseil municipal du douze mai 2006,

ci-après désigné le « *propriétaire* »

**Et**

La société civile de moyens LORCATANE représentée par Madame SAURET Anne, Madame LEBREC épouse MIGNOT et Madame DAL BORGIO épouse FRETZ Laurence, constituée le 18 mai 2006 et dont les statuts sont joints en annexe au présent bail.

ci-après désignée le « *locataire* »,

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

**1. OBJET**

La commune de Saint Martin d'Uriage fait bail professionnel ( conformément aux dispositions de l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986 modifié par la loi du 6 juillet 1989) et donne à loyer les locaux dont la désignation suit :

Un bien immobilier sis, 95 route de Chamrousse à Saint Martin d'Uriage.

Ce local d'une superficie de 90 mètres carrés est situé au rez-de-chaussée d'une maison, et comprend 6 pièces aménagées en

- 2 salles de consultation,
- 2 salles d'attente,
- 2 salles de motricité
- 1 WC handicapé et 1 WC à usage privatif
- 1 kitchenette

Ce local a vocation à accueillir du public et à ce titre est classé en ERP (Etablissement Recevant du Public) U 5ème catégorie dont les contraintes réglementaires sont jointes en annexe.

AS CY [Signature] [Signature]

## 2. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de six années du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 30 juin 2012  
Le locataire aura seul la possibilité de résilier le bail à tout moment par une lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de six mois, le préavis partant du premier jour du mois suivant la date de réception.

A l'expiration du bail, celui-ci pourra être tacitement reconduit dans les mêmes conditions, sauf congé donné par le propriétaire 6 mois avant la fin du bail. Le locataire ne pourra alors exiger son maintien dans les locaux et aucune indemnité ne pourra être demandée au bailleur.

## 3. UTILISATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués serviront exclusivement à l'exercice d'une profession médicale ou paramédicale.

## 4. OBLIGATION DU LOCATAIRE

4-1- Le locataire devra respecter toutes les obligations imposées par la réglementation générale ou municipale concernant l'occupation des lieux loués (hygiène, sécurité...). Il devra notamment veiller au respect des règles relatives aux établissements recevant du public.

4-2- Pour des raisons de sécurité, le locataire s'engage à ne pas dépasser la capacité maximale d'accueil du public qui est égale à 15 personnes.

4-3- Le locataire devra s'acquitter de toutes les contributions mobilières ou taxes auxquelles il est ou pourra être personnellement assujéti (notamment la taxe d'habitation, la taxe d'ordures ménagères) et devra apporter au bailleur les justificatifs de règlement avant de quitter les lieux ou à l'expiration du bail.

4-4- Le locataire devra utiliser le local en bon père de famille et être vigilant quant au respect de la tranquillité de l'immeuble et du voisinage.

4-5- Le locataire devra laisser visiter les lieux loués soit en cas de vente de la maison (si, après que des propositions d'achat lui aient d'abord été formulées, il décide de ne pas l'acheter), soit en vue de le relouer, en ce dernier cas, dans les trois mois précédant la fin du bail ou de son départ à raison de 2 jours par semaine de 9 heures à 19 heures.

4-6- Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de son entrée dans le local suivant l'état des lieux dressé au moment de la remise des clés. Il pourra, cependant, faire tous aménagements et installations nécessaires à l'exercice de sa profession, sans que ceux-ci puissent porter préjudice au bon état de l'immeuble et à la jouissance normale des lieux. Il ne devra faire aucun percement de mur, de cloison ou de plancher, ni apporter de modification quelconque aux lieux loués sans le consentement préalable du bailleur donné par écrit. Le propriétaire pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront à la charge du locataire.

4-7- Le locataire se réserve la faculté de retirer, à son départ, tout matériel professionnel qu'il aurait installé, à la condition qu'il n'en résulte aucune dégradation pour l'immeuble.

4-8- Le locataire devra pendant la durée du bail à ses frais:

AS 07  

Exécuter les réparations et la maintenance afférente à un locataire et notamment veiller à l'entretien des blocs de sécurité et des extincteurs,  
Entretien des tuyaux d'évacuation, prises d'air, canalisations intérieures, robinets d'eaux.  
Se charger de l'évacuation et du traitement des déchets professionnels.

4-9- Le locataire devra supporter, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, toutes les réparations qui pourront devenir nécessaires à l'immeuble pendant le cours du bail, sauf si les travaux durent plus de quarante jours.

4-10- Le locataire devra assurer son mobilier contre l'incendie, l'explosion et tous autres risques assurables. Il devra également s'assurer contre les risques locatifs et les recours des voisins ainsi que les dégâts des eaux. Il devra justifier de cette assurance et du paiement des primes chaque année au plus tard avant le 31 janvier.

4-11- Le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité pour les aménagements ou appareils qu'il laissera dans les lieux. Tous les travaux d'embellissements et décors quelconques, qui seront faits par le locataire pendant le cours du bail, resteront la propriété du bailleur sans indemnité.

## 5. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

5-1- Le propriétaire met à disposition ce local suivant un état des lieux établi lors de la remise des clés.

5-2- Il ne devra s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire pour le bon exercice de sa profession, à partir du moment où ces aménagements ne constituent pas une transformation de la chose louée.

5-3- Il devra remettre gratuitement une quittance au locataire lorsque ce dernier en fera la demande.

## 6. STATIONNEMENT

Une place de stationnement est réservée devant l'entrée du local médical.

Cette place de stationnement est exclusivement réservée (conformément à l'arrêté municipal) pour des personnes à mobilité réduite détenteur d'une carte GIG-GIC ou peut être utilisée en dépose minute pour urgence médicale.

## 7. CESSION

En cas de changement dans la constitution de la SCM, le propriétaire devra en être aussitôt informé notamment pour vérifier la compatibilité de ce changement vis à vis des règles d'ERP.

## 8. PLAQUE

Le locataire pourra indiquer sa profession par une plaque apposée sur la porte d'entrée du local.



## 9. PLAQUE DE DEPART

Le locataire aura droit lorsqu'il quittera les lieux d'apposer à l'emplacement de la dite plaque un tableau de mêmes dimensions portant l'indication de transfert de son local professionnel et de sa nouvelle adresse, et ce pendant une période de six mois à compte du jour de son départ.

## 10. DECES – INCAPACITE PHYSIQUE

Se référer aux statuts de la SCM

## 11. LOYER

Le loyer sera fixé à 1130 € par mois, payable avant le 5 de chaque mois auprès des services de la trésorerie de Saint Martin d'Hères et sera révisé par période triennale. Cette révision prendra effet au premier jour de la nouvelle période triennale. La date de référence correspond à la date de l'entrée dans le local. (جاءت)

Cette révision sera indexée sur l'indice du coût de la construction – source INSEE, selon la formule suivante :

$$\text{- nouveau loyer} = \text{loyer initial} \times \frac{ICC_n}{ICC_0}$$

dans laquelle :

- loyer initial = loyer fixé à la date d'entrée dans le local

$ICC_0$  = indice du coût de la construction – source INSEE – valeur 1<sup>er</sup> trimestre 2006

$ICC_n$  = indice du coût de la construction – source INSEE – valeur 1<sup>er</sup> trimestre année n de révision

## 12. CHARGES

En sus du loyer, le locataire paiera l'électricité, l'eau, le téléphone, la taxe d'habitation, la taxe d'ordures ménagères, le droit au bail, droit de voirie, ainsi que toute taxe ou impôt nouveau mis à la charge du locataire.

Les frais de chauffage comprenant l'entretien de la chaufferie et l'approvisionnement en combustible seront repartis à hauteur de 60 % de la facture globale (correspondant à la surface occupée).

Le règlement se fera annuellement au mois juillet après transmission des justificatifs

## 13. DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie correspondant à 2 mois de loyer sera exigé avant l'entrée dans les lieux et sera restitué après état des lieux contradictoire.

AS. Cy  

**14. CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, celui-ci sera résilié de plein droit, un mois après une mise en demeure adressée au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier le sommant d'exécuter ses obligations. L'expulsion du locataire pourra alors être ordonnée par simple ordonnance de référé.

Fait à **St MARTIN D'URIAGE** en 6 exemplaires

Le « date » **19 Juin 2006** .

Les Locataires

Le Propriétaire

Anne SAURET

Catherine MIGNOT

Laurence FRETZ

Madame le Maire

Jeannine GREISSELS



Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le



ID : 038-213804222-20251217-AG\_DEL2025\_117-DE

## Annexe n°2 à la délibération n°117/2025 Conseil Municipal – Séance du 17 décembre 2025

**Objet : Avenant au bail professionnel avec la SCM Lorcatane, concernant les locaux situés 95 route de Chamrousse d'une surface de 90 m<sup>2</sup>**

**Élu rapporteur :** Gérald Giraud

### **AVENANT N°1 AU BAIL PROFESSIONNEL AVEC LA SCM LORCATANE POUR L'OCCUPATION DU BIEN SIS 95 ROUTE DE CHAMROUSSE**

**Entre :**

**La Commune de Saint-Martin d'Uriage**, représentée par son Maire en exercice, M. Gérald GIRAUD, régulièrement habilité à la signature du présent avenant, siégeant en cette qualité 2 place de la Mairie à Saint-Martin d'Uriage (38410),

D'une part,

Ci-après désignée « **le Bailleur** »,

**Et :**

**La société civile de moyens LORCATANE** domiciliée 95 route de Chamrousse à SAINT-MARTIN D'URIAGE  
N° SIREN : 49 09 48 338

D'autre part,

Ci-après désigné « **le Preneur** »,

#### **IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :**

Les Parties ont conclu un bail professionnel le 19 juin 2006 conformément aux dispositions de l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986, modifié par la loi du 6 juillet 1989.

Le Bailleur a donné à bail aux Preneurs un bien immobilier d'une superficie de 90 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, situé 95 route de Chamrousse, pour l'exercice exclusif d'une profession médicale ou paramédicale.

Les parties se sont accordées sur une réduction du montant du loyer afin de tenir compte de la vétusté du local, engendrant des problématiques d'humidité et d'inconfort thermique. D'autre part, l'avenant prévoit de retenir l'indice ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) pour la révision du bail en remplacement de l'indice ICC (Indice du Coût de la Construction).

#### **CECI ETANT RAPPELE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIIT**

##### **ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT**

Le présent avenant a pour objet de modifier le montant du loyer et les modalités de révision à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

## **ARTICLE 2 : LOYER**

La présente location est consentie et acceptée, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, moyennant paiement avant le 5 de chaque mois auprès du service de Gestion Comptable du Touvet, d'un loyer mensuel librement fixé entre les parties de 1470 € (Mille quatre-cent soixante-dix euros).

## **ARTICLE 3 : REVISION DU LOYER**

Le loyer fixé par le présent bail sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire de l'avenant, soit le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Cette révision sera indexée sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, selon la formule suivante :

Nouveau loyer = loyer initial de l'avenant x [ Ilat révisé / Ilat (0) ] dans laquelle :

- Loyer initial de l'avenant = loyer de 1470 €

- Ilat (0) = indice de référence des loyers des activités tertiaires – source INSEE – Valeur 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 parue le 24/09/2025 : soit 137,15

- Ilat (Rév) = indice de révision des loyers des activités tertiaires – source INSEE – Valeur 2<sup>ème</sup> trimestre année n-1 de révision

## **ARTICLE 4 : MAINTIEN DES CLAUSES DU BAIL PROFESSIONNEL**

Les stipulations du bail professionnel de 2006 non modifiées par le présent avenant demeurent applicables entre les Parties.

Fait en deux exemplaires originaux, à Saint-Martin d'Uriage le ...../...../.....

### **Le bailleur**

**La commune de Saint-Martin d'Uriage**

*Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »*

Monsieur Gérald GIRAUD,  
Maire en exercice,

### **Le Preneur**

**La Société Civile de Moyens LORCATANE**

*Signature précédée de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »*

Madame Aurélie STAQUET-PENANT

Madame Catherine MIGNON-LEBREC

Monsieur Marc JOUIN

Madame Laurence FRETZ

Madame Stéphanie WEISS