

Le guide du **commerçant** et du **professionnel**



Bienvenue

Ce livret a été conçu pour vous accompagner tout au long de votre bail.

Vous y trouverez des informations pratiques qui vous aideront à vous installer et faciliteront le quotidien et vos démarches avec Alpes Isère Habitat.

Nous vous souhaitons une bonne installation.



Sommaire

Votre arrivée

- 5. Le bail
- 6. Le dépôt de garantie
- 6. L'état des lieux
- 7. L'assurance multirisques
- 7. Les abonnements

Au quotidien

- 9. L'avis d'échéance
- 10. Le loyer
- 10. Les charges
- 11. Les contrats de maintenance
- 12. Les modes de paiement

Votre local ou commerce

- 14. L'entretien
Qui s'occupe de quoi ?
- 18. Les travaux
- 18. L'enseigne
- 19. Le sinistre
- 19. Les règles de bon voisinage
- 19. La résiliation de votre bail

Connaître Alpes Isère Habitat

- 21. Une équipe à vos côtés
- 21. Une question, une demande ?





Votre
arrivée



LE BAIL

Ce document que vous signez est important.

Nous vous conseillons de le lire attentivement, ainsi que tous les documents qui vous ont été remis.

Il fixe vos droits et obligations, ainsi que ceux d'Alpes Isère Habitat.

Conservez-le précieusement.

Les différents types de baux :

1. Le bail commercial

Le locataire doit être un commerçant ou une entreprise, immatriculé (ou en cours d'immatriculation).

En principe, le bail commercial ne s'applique donc pas aux professions libérales qui bénéficient d'un bail dit "professionnel".

Le représentant légal peut être le gérant, le président, les cogérants.

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF ANNÉES entières et consécutives.

Les congés délivrés tant par le bailleur que par le preneur devront être notifiés au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2. Le bail professionnel

Le bail professionnel s'applique exclusivement :

- aux professions libérales réglementées (avocats, médecins, architectes, masseurs-kinésithérapeutes, etc.),
- aux autres professions libérales (ostéopathes, traducteurs, économistes de la construction, etc.).

Le présent bail est conclu pour une durée de SIX ANNÉES.

Le contrat peut être reconduit tacitement pour la même durée que celle initialement convenue, soit six années.

3. Le bail civil

Il est utilisé lorsque les conditions d'application des statuts du bail commercial et du bail professionnel ne sont pas réunies. Les personnes morales visées sont les associations, les collectivités territoriales, les organismes institutionnels, etc.

Le droit commun sera appliqué.

Le présent bail est généralement consenti pour une durée de TROIS ANNÉES, entières et consécutives.



La sous-location

La sous-location totale ou partielle de votre local et la domiciliation de sociétés sont strictement interdites. Elles peuvent entraîner la résiliation du bail.



LE DÉPÔT DE GARANTIE

À la signature du bail, vous versez un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer net hors charges.

Ce dépôt de garantie ne pourra en aucun cas vous dispenser du paiement des derniers loyers lorsque le bail se terminera, ceux-ci, ainsi que les charges, devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances fixées.

Nous le conserverons pendant toute la durée du bail et il vous sera remboursé en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont vous pourriez être débiteur. Il ne sera en aucun cas productif d'intérêt.

Ce dépôt de garantie vous sera rendu dans un délai maximum de deux mois.



L'ÉTAT DES LIEUX

Le conseiller commercial effectue avec vous l'état des lieux. Il consigne l'état du local et de ses équipements, et précisera les imperfections constatées notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes.

C'est un document à conserver durant toute la durée du bail.



L'ASSURANCE MULTIRISQUES

Souscrire à une assurance multirisques est obligatoire tout au long de votre bail. Une attestation vous est demandée lors de la remise de clés, puis annuellement.

Elle doit couvrir :

- les aménagements que vous réalisez
- la marchandise que vous entreposez

Ainsi qu'une assurance civile qui vous couvre contre le recours éventuel de tiers.

Les risques à couvrir a minima sont :

- l'incendie,
- le dégât des eaux
- les explosions
- le bris de glace
- le vol
- la tentative d'effraction

Bien qu'elle soit facultative, nous vous conseillons de souscrire une assurance perte d'exploitation qui vous permettra d'être indemnisé en cas d'interruption d'activité due à un sinistre, et ce quelles que soient les responsabilités engagées.



LES ABONNEMENTS

Vous venez de signer un bail, et pour favoriser un démarrage rapide de votre activité :

Vous devez souscrire dès à présent à une série d'abonnements, au préalable nous vous aurons remis les différentes références des points de livraison, auprès des différents opérateurs :

- Electricité
- Eau
- Gaz
- Téléphone
- Internet



Au 
quotidien

LE LOYER

Le loyer est payable mensuellement, à terme échu, c'est-à-dire pour le mois écoulé.

Le loyer peut être réévalué selon les indices prévus dans le bail, une fois par an ou tous les trois ans, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail.

Il est à régler dès réception de votre avis d'échéance mensuel.

LES CHARGES

En plus de votre loyer principal, vous devrez vous acquitter des prestations et fournitures individuelles, ainsi que de votre quote-part des charges et dépenses générales récupérables.

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

- des services liés à l'usage de différents équipements présents dans le local ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage.

CHARGES	CE QUE VOUS PAYEZ
CHARGES GÉNÉRALES 	· Taxe d'enlèvement des ordures ménagères · Petites réparations dans les espaces extérieurs

Facturation et régularisation

Les charges récupérables font l'objet d'un acompte appelé provision, facturé selon la même échéance que celle du loyer.



LES CONTRATS DE MAINTENANCE

Soucieux de vous offrir une qualité de service optimale tout en répondant à vos besoins, nous avons mis en place des contrats de maintenance sur les différents équipements présents dans nos locaux d'activité.

En cas de problème technique dans votre local, vous pourrez contacter directement l'entreprise de maintenance référencée. Vous trouverez leurs coordonnées dans la liste remise lors de la signature du bail.

Le financement de ces interventions est pris en charge dans vos charges locatives. Ainsi, vous n'aurez rien à régler si l'entreprise de maintenance vient effectuer un contrôle ou une réparation.

Pour assurer la maintenance des équipements, des visites doivent être effectuées par les prestataires, c'est pourquoi vous devez permettre à l'entreprise d'intervenir dans votre local.





LES MODES DE PAIEMENT

► Optez pour le prélèvement automatique :

Le montant que vous devez à Alpes Isère Habitat est directement prélevé sur votre compte bancaire ou postal.

Pour mieux s'adapter à vos réalités budgétaires, vous avez le choix entre **4 dates de prélèvement : 1, 5, 10 ou 15 du mois.**

Pour mettre en place ce mode de règlement simple, 100 % gratuit et sécurisé vous avez le choix :

- **Dans votre espace personnel accessible depuis le site internet:**
www.alpeshabitat.fr > Mon espace personnel > Prélèvements automatiques
- **Par mail :** envoyez votre demande à contact.client@alpeshabitat.fr
- **Par courrier :** Remplissez le mandat de prélèvement automatique joint à votre pochette. N'oubliez pas de joindre votre RIB.
Ces documents sont à adresser à l'attention de votre conseiller commercial.

► Optez pour le paiement en ligne sur votre espace personnel :

Pour créer votre espace personnel, rendez-vous sur le site www.alpeshabitat.fr

Onglet « **Mon espace personnel** »

└ « **Professionnel/Institutionnel** »



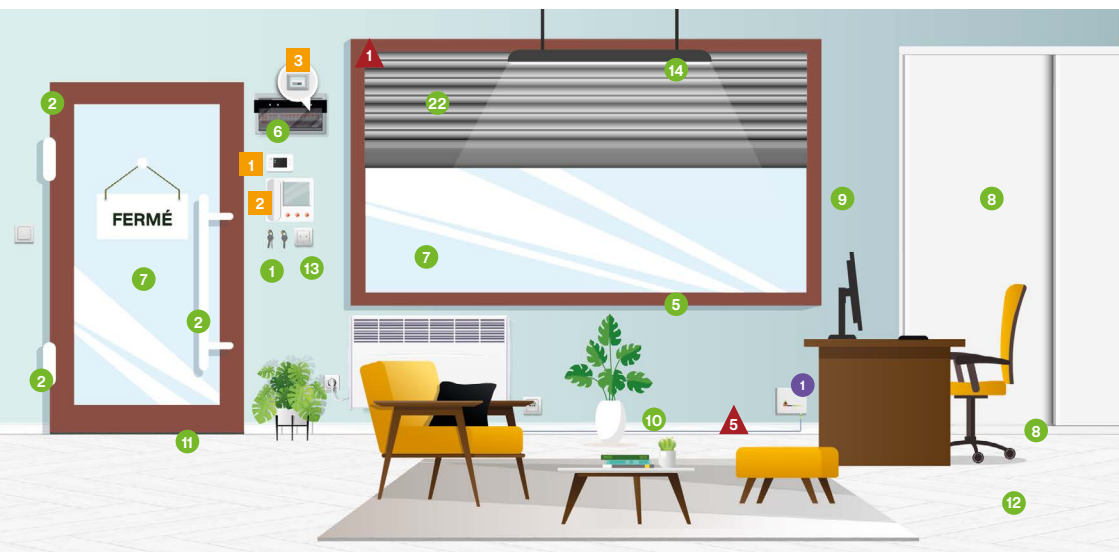
Votre  **local** ou
commerce

- ▲ **Alpes Isère Habitat** : L'entretien relève de Alpes Isère Habitat.
- **Prestataire de services** : L'entretien est inclus dans les contrats-types de maintenance.
- **Locataire du local** : L'entretien est à la charge du locataire pour un local type.

L'ENTRETIEN

⇒ Qui s'occupe de quoi ?

À l'intérieur du local d'activité



Entretien assuré par Alpes Isère Habitat

- 1** Moteur du rideau métallique
- 5** Circuit électrique

Entretien assuré par un prestataire de services

- 1** Thermostat d'ambiance
- 2** Visiophone, interphone
- 3** Contacteur de chauffe-eau Hp/Hc

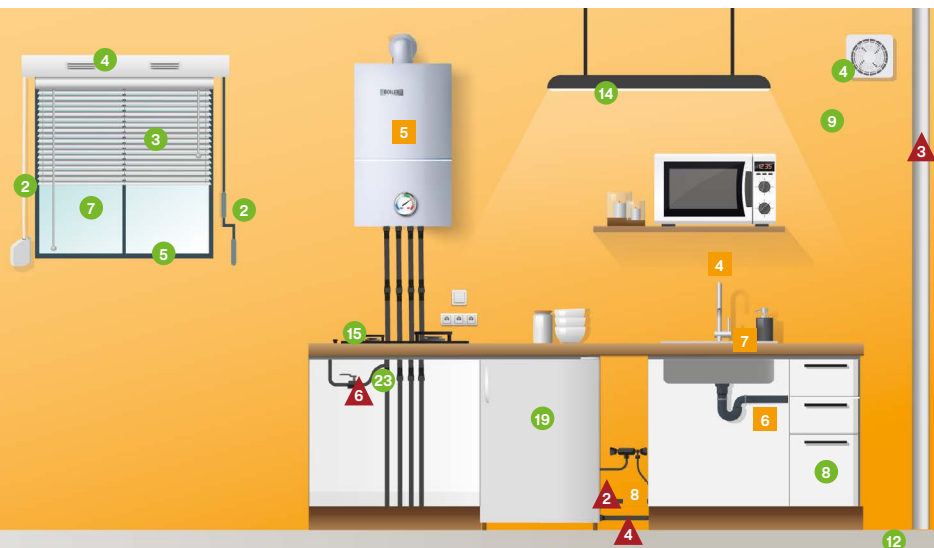
Par l'intermédiaire de votre fournisseur personnel

- 1** Fibre (fournisseur d'accès internet)

Entretien assuré par le locataire du local

- 1** Clés, badges
(Contacter Alpes Isère Habitat pour le remplacement et/ou le paramétrage des badges)
- 2** Quincaillerie, menuiseries, crémones, cylindre, paumelles, enrouleur et canne de store, graissage des charnières
- 5** Joint mastic
- 6** Tableau électrique
- 7** Vitrerie
- 8** Portes de placard, roulettes, guides
- 9** Peintures et papiers peints
- 10** Plinthes
- 11** Barre de seuil
- 12** Maintien en bon état du sol et petites réparations
- 13** Commande volets roulants électriques
- 14** Remplacement ampoules, néons...
- 22** Entretien du rideau métallique

Dans l'espace commun



Entretien assuré par Alpes Isère Habitat

- 2** Canalisations d'eau chaude (si chauffe-eau ou production d'eau chaude collective)
- 3** Colonnes chutes des eaux (pluviales, vannes, usées)
- 4** Canalisations d'eau froide
- 6** Robinet et alimentation de gaz

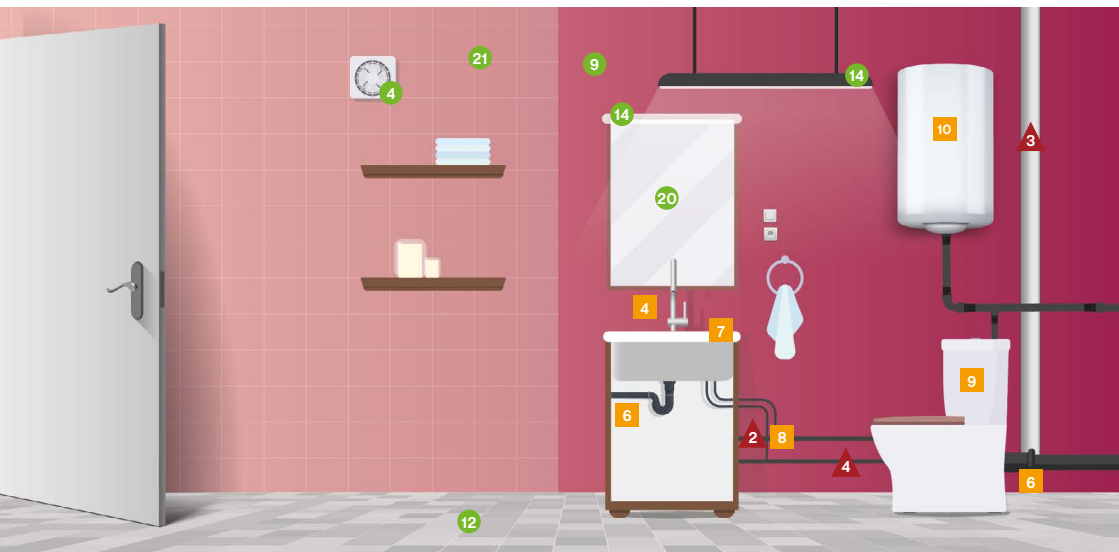
Entretien assuré par un prestataire de services

- 4** Entretien de la robinetterie
- 5** Chaudière
- 6** Fuite sur évacuation
- 7** Joints sanitaires
- 8** Canalisations d'eau chaude (si chaudière à gaz)

Entretien assuré par le locataire du local

- 2** Quincaillerie, menuiseries, crémones, cylindre, paumelles, enrouleur et canne de store, graissage des charnières
- 3** Jalousies, persiennes, volets roulants
- 4** Nettoyage, ventilation et aération (interdiction de boucher)
- 5** Joint mastic
- 7** Vitrerie
- 8** Portes de placard, roulettes, guides
- 9** Peintures et papiers peints
- 12** Maintien en bon état du sol et petites réparations
- 14** Remplacement ampoules, néons...
- 15** Plaques de cuisson
- 19** Entretien du réfrigérateur
- 23** Flexible de gaz

Dans les sanitaires



Entretien assuré par Alpes Isère Habitat

- 2** Canalisations d'eau chaude (si chauffe-eau ou production d'eau chaude collective)
- 3** Colonnes chutes des eaux (pluviales, vannes, usées)
- 4** Canalisations d'eau froide

Entretien assuré par le locataire du local

- 4** Nettoyage, ventilation et aération (interdiction de boucher)
- 9** Peintures et papiers peints

Entretien assuré par un prestataire de services

- 4** Entretien de la robinetterie
- 6** Fuite sur évacuation
- 7** Joints sanitaires
- 8** Canalisations d'eau chaude (si chaudière à gaz)

- 9** Chasse des WC, mécanisme et robinet d'alimentation de chasse
- 10** Ballon d'eau chaude

- 14** Remplacement ampoules, néons...
- 12** Maintien en bon état du sol et petites réparations

- 20** Glace, miroir
- 21** Entretien et réparations carrelage et faïence

À l'extérieur du local d'activité



Entretien assuré par le locataire du local

- | | | |
|---|---|--|
| 3 Jalousies, persiennes, volets roulants | 16 Entretien de la climatisation | 18 Boîte aux lettres |
| 7 Vitrerie | 17 Sonnette | 22 Entretien du rideau métallique |

En pratique

Pour les travaux à la charge du locataire du local :

faites effectuer les réparations par l'entreprise de votre choix et à vos frais.

Pour les équipements sous contrat avec un prestataire de services :

contactez directement le prestataire concerné en vous reportant à la liste des prestataires de maintenance qui vous a été remise.

Pour les équipements à la charge d'Alpes Isère Habitat :

Vous souhaitez nous contacter ?



Déposer une demande dans votre espace personnel accessible depuis le site internet **www.alpeshabitat.fr**



04 76 20 50 50
du lundi au vendredi
(9h-12h30/13h30-17h)



contact.client@alpeshabitat.fr

► Entretien des abords :

Vous êtes responsable de l'entretien des abords de votre local (trottoir, placette, passage...)

Vous pouvez gérer vous-même cet entretien ou le confier à une société spécialisée.

► Autres demandes :

Pour nous faire parvenir vos demandes, vous avez le choix :

- Depuis votre espace locataire > **Créer une nouvelle demande**
- Par mail : **contact.client@alpeshabitat.fr**



LES TRAVAUX

Les travaux sont un élément incontournable de la bonne attractivité du local que vous louez.

Ils sont un argument pour revaloriser votre activité et la développer.

Ainsi la répartition des travaux est la suivante :

TRAVAUX À LA CHARGE DU LOCATAIRE	TRAVAUX À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE
Les dépenses d'entretien et de réparations courantes , s'appliquent aux travaux de peintures, de compteurs, de sanitaires, de volets extérieurs, les travaux d'aménagement à savoir le cloisonnement intérieur, les réseaux électriques etc..., et la façade commerciale.	Les grosses réparations , il s'agit notamment des travaux affectant le bâtiment (murs, voûtes, charpente, toiture, etc.) et les dépenses liées à la vétusté ou à la mise aux normes (si pas de clause spécifique dans le bail).



L'ENSEIGNE

Installer son enseigne lors de son aménagement dans un nouveau local est primordial. Il faudra impérativement recueillir :

- Une autorisation d'Alpes Isère Habitat en formulant une demande par écrit accompagnée d'un plan ou schéma
- Une autorisation de la Ville émanant du service urbanisme.

Dans l'intérêt de l'harmonie et de la bonne tenue des bâtiments, Alpes Isère Habitat pourra être amené à vous demander de retravailler votre proposition.

L'installation sera effectuée à vos frais.

LE SINISTRE



Le conseil du professionnel

Victime ou responsable d'un sinistre ?

Prévenez le plus vite possible votre assureur et Alpes Isère Habitat dans un délai de 5 jours (en cas de vol : 24h ou 48h) quelle que soit la nature du sinistre.

Que faire en cas d'urgence ?

- En cas d'incidents graves (incendie, explosion, fuite de gaz, etc..).
Appelez les pompiers (18) puis contacter Alpes Isère Habitat afin que toutes les mesures nécessaires suite à ce type d'événements puissent être prises.
- Si un problème technique urgent se déclare en dehors des heures d'ouverture d'Alpes Isère Habitat, **contactez le numéro d'urgence au 0 820 86 39 88* accessible 7j/7 et les jours fériés.**
**(0.12 cts la minute + prix d'un appel local suivant opérateur).*



LES RÈGLES DE BON VOISINAGE

Vous veillez, dans le cadre de l'exercice de votre activité, à limiter les nuisances. De simples échanges permettent bien souvent de résoudre rapidement des difficultés.



LA RÉSILIATION DE VOTRE BAIL

Selon votre bail la résiliation sera la suivante :

Bail commercial : résiliation triennale

Vous bénéficiez (aux termes de l'article L 145-4 du code du commerce) de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce, au moins six mois à l'avance.

Le congé peut être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Bail professionnel et bail civil

Vous pourrez résilier ces baux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à tout moment, en respectant un préavis de six mois.



Connaître
Alpes Isère Habitat



UNE ÉQUIPE À VOS CÔTÉS

- **Les équipes du service relation clientèle**
entièrement composées de salariés d'Alpes Isère Habitat.
- **Une équipe commerciale disponible** pour les visites de locaux d'activité et qui intervient pour toutes les questions liées à votre local.
 - **Christelle Ferraro**, conseillère commerciale agglomération grenobloise :
06 43 72 83 38
 - **Damien Gauthier**, conseiller commercial Nord-Isère :
06 89 26 59 91
 - **Pascale Merlino**, responsable commercialisation Sud et Nord Isère :
07 85 89 60 71

Une adresse électronique pour les joindre :
immobilier.entreprise@alpeshabitat.fr



UNE QUESTION, UNE DEMANDE ?

- **Votre espace personnel en ligne** : activez votre compte.
Rendez-vous sur www.alpeshabitat.fr > Mon espace personnel
- **Par mail** : envoyez un mail à immobilier.entreprise@alpeshabitat.fr pour nous faire part de vos questions, pour nous transmettre des documents, etc.



Le conseil du professionnel

Dans chacun de vos échanges, n'oubliez pas de préciser vos nom/prénom, coordonnées téléphoniques et électroniques ainsi que votre numéro de référence client.

Contactez-nous



Déposer une demande dans votre espace personnel accessible depuis le site internet **www.alpeshabitat.fr**



04 76 20 50 50
du lundi au vendredi
(9h-12h30/13h30-17h)



immobilier.entreprise@alpeshabitat.fr
OU
contact.client@alpeshabitat.fr



**ALPES ISÈRE
HABITAT** OPH



www.alpeshabitat.fr