



ENTRE LAC ET MONTAGNES

**BAIL DÉROGATOIRE
AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX**

Ce bail est prévu et réglementé par l'article L. 145-5 du Code de commerce.

➤ **La Commune d'ALEX** (Haute-Savoie) – Place de l'église,
Représentée par son Maire, Madame Catherine HAUETER,
Agissant ès-qualités et ayant tous pouvoirs aux fins des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2016,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** », d'une part,



Ci-après dénommé « **l'Exploitant** », d'autre part,

La Commune d'ALEX dans le cadre de la préservation et la conservation de sa place centrale a acquis un bâtiment d'habitation situé à côté de la Mairie et a procédé à sa totale rénovation notamment par la création au rez-de-chaussée de cet immeuble d'une auberge communale entièrement équipée dénommée « l'Auberge d'ALEX ».

La création de cette auberge a été initiée par la carence de l'initiative privée dans le même secteur géographique et par la volonté d'assurer à la population de la Commune d'ALEX, ainsi qu'aux très nombreux touristes présents ou de passage l'hiver et l'été sur ce site entre lac et montagnes, une étape de repos typiquement régionale, laquelle doit concourir à l'image, au développement et à l'attrait touristique de la Commune.

I. - Objet de la présente convention

La Commune d'ALEX donne à bail à -----, à compter du -----, les locaux dont la désignation suit.

Ce bail est consenti et accepté en vertu des dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce.

En conséquence, il ne confère aucun droit au bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, auxquels les parties ont entendu déroger.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention ne constitue pas un contrat de louage de services, l'Exploitant ayant une entière indépendance commerciale et exploitant à ses risques et périls et à ses frais.

II. - Désignation de l'immeuble loué

II-1) A TITRE PRINCIPAL

L'exploitation à usage de bar et restaurant de l'Auberge communale dénommée « L'AUBERGE D'ALEX » située place de l'église à ALEX (74290) dans un immeuble communal.

L'Auberge, d'une superficie d'environ 133 m² située au rez-de-chaussée comprend :

- Une cuisine : entièrement équipée représentant une surface d'environ 32 m² avec sanitaire privé personnel,
 - Un four à pizza
 - Un bar : avec rayonnage frigorifique et machine à glaçons, pour une surface d'environ 20 m²,
 - Une salle à manger : d'une superficie d'environ 60 m², équipée de tables, chaises, tentures et d'une sonorisation (hauts parleurs),
 - Des sanitaires publics : 11 m² environ, dont 1 WC pour handicapés,
 - Une réserve : 10 m² environ,
 - Un local chaufferie et un abri poubelle : 2 m² environ,
 - Une terrasse extérieure en façade : 35 m² environ
 - Une terrasse arrière
 - Une véranda à l'arrière du restaurant : 30 m² environ.

Etant précisé que la désignation des matériels fournis n'est indiquée qu'à titre d'information sans autre valeur.

II-2) A TITRE ACCESSOIRE DE LA CONVENTION

La jouissance de la licence de IV catégorie, dite grande licence dont est propriétaire la Commune d'ALEX.

L'Exploitant déclare à cet effet s'obliger à effectuer toutes les démarches administratives et fiscales pour exploiter ladite licence à son nom et ce à ses frais exclusifs.

III. - Diagnostics immobiliers

1° État des risques naturels et technologiques

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (ou : par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou : dans une zone de sismicité), et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

En outre, la Collectivité a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

2° Diagnostic de performance énergétique

L'immeuble loué entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

3° Dispositif de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude propre aux locaux ou à l'immeuble loué

En conséquence, a été annexé au présent acte un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établis à la demande de la Collectivité répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert à la Collectivité, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation a été également annexée au présent acte.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II, in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre de la Collectivité des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

IV. - État des lieux loués

Article 1er

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique III et pour les avoir visités. Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par la Collectivité et le locataire, en autant d'exemplaires que de parties et se trouve ci-annexé.

Article 2

Il résulte de l'état des lieux que l'immeuble et les équipements ou installations compris dans la location répondent aux diverses normes exigées par la réglementation existante.

Les parties au présent bail conviennent que pendant le cours du présent bail, la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par la Collectivité à la condition que ces travaux soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

V. - Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée d'un an qui commencera à courir le ----- pour se terminer le ----- . Toutefois, le présent bail pourra être renouvelé 2 fois à la date anniversaire par tacite reconduction.

Au terme des 3 années, la location du local sera remise en appel à candidatures

VI. - Conditions financières

A. - Loyer

1° Montant du loyer. Mode de paiement

La présente convention d'exploitation est consentie moyennant une redevance mensuelle de **2 083,33 € HT plus la TVA à 20 %**, payable mensuellement et d'avance au plus tard le 5 de chaque mois avec paiement par chèque ou prélèvement auprès du comptable de la collectivité dont relève la Commune d'ALEX.

Cette redevance s'applique mensuellement :

- **A la jouissance des locaux pour 1 250,00 € H.T.**
- **Aux matériels et mobiliers pour 833,33 € HT.**

L'Exploitant devra payer à la Collectivité la redevance stipulée ci-dessus à l'échéance prévue. A défaut et en cas de retard, les redevances échues produiront de plein droit intérêts aux taux des avances sur titre de la Banque de France, majoré de deux points à compter du jour où ils seront dus, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure mais sans que la présente clause puisse autoriser l'Exploitant à différer le paiement exact de sa redevance ; ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

Par ailleurs, en cas de décès de l'Exploitant, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou entre le conjoint survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement de redevances impayées.

B. - Impôts et taxes

Le locataire acquittera ses impôts personnels et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à la Collectivité à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Notamment l'Exploitant devra rembourser à la Collectivité chaque trimestre le montant de la redevance due au titre des contrats de télésurveillance portant sur l'établissement communal.

VII. - Dépôt de garantie

Article 1er

A la garantie du paiement régulier de la redevance ci-dessus stipulée et de l'exécution des charges et conditions des présentes, l'Exploitant doit remettre à la Collectivité dès l'entrée dans les lieux un dépôt de garantie d'un montant de **QUATRE MILLE EUROS (4 000 €)**.

Cette caution sera valable pendant toute la durée du bail.

En fin de contrat, la Collectivité ne pourra conserver cette somme à moins qu'elle justifie de l'inexécution, par l'Exploitant, d'obligations incombant à ce dernier. Dans ce cas, les sommes correspondants au préjudice subi par la Collectivité ou encore celles payées par cette dernière pour le compte de l'Exploitant, s'imputeront à concurrence sur ce dépôt, le solde étant restitué à l'Exploitant à la signature de l'inventaire contradictoire des lieux.

Article 2

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer à la Collectivité la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées au locataire par le présent bail, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit en outre le paiement des loyers, charges et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu du présent bail ou mises à la charge du locataire par des textes légaux ou réglementaires.

Article 3

Il sera remboursé au locataire dans les deux mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas, le locataire ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Article 4

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à être égale à tout moment à deux mois de loyer hors taxes environ.

Article 5

Cette somme sera remise à la Collectivité à titre de nantissement, dans les termes des articles 2355 et suivants du Code civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'Exploitant, ce dépôt de garantie restera acquis à la Collectivité à titre de dommages-intérêts,

sans préjudice de tous autres.

VIII. - Entretien des lieux loués

Article 1er

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Article 2

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

L'Exploitant est tenu d'effectuer les réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

L'Exploitant ne pourra effectuer aucune modification, transformation, changement de distribution ou autres travaux dans les locaux d'exploitation sans accord exprès et par écrit de la Collectivité.

Les travaux qui seraient autorisés par la Collectivité seront réalisés aux frais et sous la responsabilité de l'Exploitant, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la Collectivité, et des bureaux spécialisés en cas de travaux spécifiques.

En fin de contrat, ces travaux deviendront la propriété de la Collectivité, laquelle devra rembourser à l'Exploitant leur valeur nette comptable telle qu'elle figurera au bilan de l'Exploitant sauf le cas où ces travaux auraient été exécutés sans l'accord de la Collectivité.

La Collectivité se substitue à l'Exploitant et supportera les frais d'acquisitions du petit matériel servant à l'exploitation de l'Auberge communale, tel que la vaisselle, verres, couverts, batterie de cuisine (casserolles, faitouts...) ; la Collectivité en demeurera propriétaire en fin de contrat.

Article 3

L'Exploitant aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre la Collectivité, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

Article 4

L'Exploitant devra prévenir immédiatement la Collectivité de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Article 5

L'Exploitant entretiendra en parfait état les objets mobiliers, ustensiles et matériel servant à l'exploitation de l'Auberge communale.

Il supportera à ses frais exclusifs toutes les réparations qu'ils pourraient nécessiter, de façon à rendre le tout conforme à l'état dans lequel lesdits objets, ustensiles et matériels se trouvent actuellement, sauf les conséquences de l'usure normale.

Si lesdits objets étaient détériorés par suite d'imprudences, accidents ou autres causes étrangères à l'usure

normale, l'Exploitant serait tenu d'y faire les réparations nécessaires et même les remplacer si besoin était.

Toutefois, la Collectivité sera tenue de remplacer à ses frais le gros matériel devenu inutilisable pour une cause non imputable à l'Exploitant.

L'Exploitant ne pourra prétendre à aucune indemnité pour les améliorations qu'il apporterait aux objets, ustensiles et matériel compris dans le bail dérogatoire mais pourra reprendre tous les objets qui existeraient en plus de ceux actuels à un autre titre que celui du remplacement.

Dans aucun cas, l'Exploitant ne pourra se prévaloir des estimations faites dans l'état annexé pour s'affranchir de l'obligation de restituer en nature ou de remplacer si la Collectivité l'exige.

IX. - Travaux en cours de bail

A. - Travaux par l'Exploitant

Article 1er

L'Exploitant ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer de travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable de la Collectivité et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte de la Collectivité seront à la charge de l'Exploitant.

Article 2

L'Exploitant ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit de la Collectivité aucun changement de distribution.

Article 3

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par l'Exploitant, même avec l'autorisation de la Collectivité, resteront au terme du présent bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que la Collectivité ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais de l'Exploitant.

B. - Travaux effectués par la Collectivité

Article 1er

L'Exploitant souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le locataire.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du locataire, ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Article 2

L'Exploitant devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

X. – Réparations

1 . - Limitation de l'obligation de la Collectivité aux « grosses réparations »

Article 1er

La Collectivité n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) : toutes les autres réparations sont à la charge de l'Exploitant, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Article 2

Le locataire comme la Collectivité s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

XI. - Obligations du locataire concernant la jouissance des lieux loués

1° Modalités de jouissance des locaux par l'Exploitant

Article 1er

Le locataire veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs. Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc., et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Article 2

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, l'Exploitant devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Article 3

L'Exploitant fera son affaire personnelle, de façon que la Collectivité ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis de la Collectivité de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 4

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre la Collectivité, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. La Collectivité ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

2° Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

L'Exploitant devra indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par lui ou en son nom, son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Toutes les marchandises nécessaires à l'exploitation de l'Auberge communale seront achetées et payées par l'Exploitant et il en sera de même de toute somme quelconque et charge dues à raison de l'exploitation de ladite Auberge communale qui incomberont également à l'Exploitant.

En conséquence, l'Exploitant s'oblige à acquitter exactement à leur échéance, toutes dettes et charges de

toute nature : factures de fournisseurs, frais quelconques, rémunération du personnel, charges sociales correspondantes sans que cette énumération soit limitative, le tout de manière que la Collectivité ne puisse jamais être inquiétée à ce sujet.

A.- Exploitation du fonds et horaires d'ouvertures de l'auberge communale

Article 1er

L'Exploitant jouira de l'Auberge et l'exploitera lui-même, en professionnel averti, y accordera tout son temps et ses soins, de manière à satisfaire au mieux les besoins de la Commune notamment en participant à la réputation et à son rayonnement.

A cet effet, il traitera la clientèle avec égard, lui fournira des produits et services de la meilleure qualité tout au long de la durée du contrat. A titre de condition essentielle des présentes, sans quoi la Collectivité n'aurait pas conclu, l'Exploitant devra exploiter l'Auberge communale d'ALEX exclusivement à usage de bar et de restaurant avec une cuisine traditionnelle.

Il ne pourra même temporairement exercer un autre type de commerce à l'exception des activités suivantes et dans la mesure où elles restent secondaires sans nuire à l'activité principale de bar – restaurant :

- Dépôt de pain, confiserie, épicerie de dépannage,
- Vente de journaux locaux.

Il est précisé que ces activités secondaires sont autorisées pour autant qu'une entreprise commerciale du type « épicerie-boulangerie » ne s'installe pas sur la Commune d'ALEX durant la durée du contrat.

Dans cette éventualité, l'Exploitant devra cesser toute activité concurrente au-delà du délai normal nécessaire à l'écoulement du stock.

Article 2

Par ailleurs, les tarifs pratiqués à l'Auberge communale devront répondre aux prix moyens pratiqués dans le secteur pour un établissement de même catégorie.

Article 3

Les horaires d'ouverture et de fermeture de l'Auberge communale devront répondre aux attentes des usagers et seront appliqués dans le respect de la législation et de la réglementation préfectorale, avec au minimum une ouverture de l'établissement tous les jours midi du lundi au dimanche, ainsi que le vendredi et le samedi soir.

Les horaires d'ouverture et de fermeture pourront être avancés ou prorogés en accord avec la Mairie en période de vacances ou des fêtes et traditions locales et des évènements exceptionnels pouvant survenir dans la Commune et sous réserve de la réglementation préfectorale.

L'Exploitant prendra ses congés annuels de préférence pendant la saison creuse afin de ne pas gêner ou mécontenter les touristes présents l'été et l'hiver.

Les jours de fermeture de l'Auberge communale devront être fixés en accord avec la Collectivité, sauf le Week-End.

Article 4

L'Exploitant devra utiliser sur tous ses documents commerciaux (cartes de visite, menus, publicité, etc....) le logo communal créé spécifiquement pour l'Auberge d'ALEX dont un exemplaire lui a été remis (rectangle fond vert avec liseré couleur jaune « jonquille » dans lequel se trouve une inscription « Auberge d'ALEX » avec une jonquille dessinée stylisée). Toute volonté de changement sera soumise à autorisation du Conseil Municipal.

Article 5

Il exploitera l'Auberge en se conformant aux lois et règlements administratifs.

Il sera seul responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu.

B.- Tenue des livres de commerce et comptabilité

L'Exploitant tiendra une comptabilité régulière en se conformant strictement aux règles prescrites en matière commerciale ; toutes les opérations liées à l'activité exercée dans le cadre de l'Auberge communale devront y figurer.

De plus, chaque année, il devra communiquer à la Collectivité dans les TROIS MOIS (3 mois) qui suivront la clôture de son exercice comptable, un exemplaire complet de son bilan et compte de résultat.

Par ailleurs, il pourrait exceptionnellement être invité à communiquer à la Collectivité le montant de son chiffre d'affaires du mois précédent la demande ainsi que le nombre de couverts servis.

3° Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

L'Exploitant devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

L'Exploitant garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

4° Visite des lieux en cours de bail

Article 1er

L'Exploitant devra laisser la Collectivité, son représentant architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

L'Exploitant permettra à la Collectivité, à tout moment, de visiter ou de faire visiter par toute personne accréditée par lui, les locaux, le matériel et les installations servant à l'exploitation de l'Auberge communale, en particulier en cas de changement de gérants.

La Collectivité lui signalera les défauts d'entretien ou autres auxquels l'Exploitant sera tenu de remédier dans le délai d'un mois, faute par lui de l'avoir fait dans ce délai, la Collectivité aura le droit d'y faire procéder elle-même aux frais, risques et périls de l'Exploitant.

Article 3

Si l'immeuble est mis en vente, l'Exploitant devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

XII. - Obligations de la Collectivité

1° Vices cachés

La Collectivité ne sera pas tenue à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

2° Responsabilités et recours

Article 1er

L'Exploitant renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre la Collectivité, et tous mandataires de la Collectivité, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont l'Exploitant pourrait être victime dans les locaux loués. L'Exploitant renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, la Collectivité n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;
- d) en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, l'Exploitant renonçant notamment à tous recours contre la Collectivité sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;
- f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit de la Collectivité, soit des tiers, sans que la Collectivité puisse être inquiétée ou poursuivie de ce chef.

Article 2

En outre, il est expressément convenu :

- o Que l'Exploitant fera son affaire personnelle, sans recours contre la Collectivité, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- o qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Exploitant ne pourra rien réclamer à la Collectivité, tous les droits dudit Exploitant étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XIII. - Remplacement de l'exploitant

En cas de maladie de l'Exploitant ou de force majeure l'empêchant d'exploiter l'Auberge communale, celui-ci devra faire assurer l'exploitation par une personne de son choix dont il sera responsable et dont la rétribution sera à sa charge.

En cas de carence dans ces hypothèses, et passé un délai de fermeture continue de 21 jours, la Collectivité aura la faculté de pourvoir elle-même au remplacement de l'Exploitant aux frais de ce dernier pendant un délai maximum de 2 mois.

Aux termes de ce délai de 2 mois et faute de reprise personnelle de l'exploitation par l'Exploitant, ledit contrat sera résilié automatiquement dès la constatation par acte d'huissier de l'absence de reprise de l'exploitation par l'Exploitant.

Dans ce cas, l'Exploitant devra assurer à ses frais toutes les conséquences de la résiliation dudit contrat.

XIV. - Assurances

Article 1er

L'Exploitant devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, etc., pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont l'Exploitant pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout à la Collectivité à chaque réquisition de celui-ci.

La collectivité quant à elle, justifie de la police d'assurance de la société SMACL couvrant les murs et le matériel lui appartenant.

Article 2

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre la Collectivité pour la part de dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Article 3

L'Exploitant renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Article 4

Si l'activité exercée par l'Exploitant entraînait, soit pour la Collectivité, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'Exploitant serait tenu à la fois d'indemniser la Collectivité du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

XV. - Destruction des locaux loués

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté de la Collectivité, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, l'Exploitant ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XVI. - Transmission du bail

A. - Cession de bail

Cession interdite

Toute cession du présent bail dérogatoire, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

B. - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

XVII. - Restitution des lieux

Article 1er

Le présent bail prendra fin de plein droit au terme stipulé, conformément à l'article 1737 du Code civil, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

A l'entrée dans les lieux, une estimation financière des biens matériels et mobiliers remis par la Collectivité à l'Exploitant, sera réalisée et il en sera fait de même à la fin du contrat.

En cas de moins-value entre les deux estimations, la Collectivité n'aura droit à aucun dommage et intérêt si celle-ci est liée à une usure normale.

Au cas où la moins-value serait due à une usure anormale, il devra être fait application de l'article 5 du VIII Entretien des lieux loués.

Si la différence entre les deux fait apparaître une plus-value :

➤ Et que celle-ci est due au remplacement du matériel normalement à charge de l'Exploitant, celui-ci ne pourra prétendre à aucune indemnité.

➤ Et que celle-ci est due à l'ajout de matériel par l'Exploitant, autre que celui figurant sur la liste de l'état des lieux, celui-ci sera en droit de reprendre son matériel. Il pourra également être convenu de son rachat par la Collectivité.

L'estimation des biens sera réalisée par huissier.

Les sommes qui pourront être dues par l'une ou l'autre des parties à la suite de cette expertise devront être payées aussitôt que leur montant en sera connu.

Article 2

Si le locataire se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 500 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes du présent acte.

La restitution des lieux ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués à la Collectivité elle-même ou à son mandataire.

Article 3

Un mois avant de déménager, l'Exploitant devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer à la Collectivité sa future adresse.

Article 4

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'Exploitant.

L'Exploitant devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte à la Collectivité, dont il supportera également les honoraires.

Article 5

Dans l'hypothèse où l'Exploitant ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation de la Collectivité ou se refuserait à signer l'état des locaux, la Collectivité ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et l'Exploitant devrait alors le lui régler

sans délai.

Dans cette même hypothèse, l'Exploitant serait redevable envers la Collectivité d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés « prorata temporis », pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant à l'Exploitant.

XVIII. - Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour l'Exploitant constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès de l'Exploitant avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XIX. - Personnels travaillant dans l'Auberge communale

La Collectivité ne pourra en aucun cas être responsable dudit personnel, lequel étant sous la responsabilité juridique et financière de l'Exploitant qui aura seule compétence pour l'embauche et le débauchage y compris en fin de contrat quelle qu'en soit la cause.

XX.- Clause résolutoire

Article 1er

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Article 2

Si dans ce cas, l'Exploitant se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 500 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes du présent acte.

XXI. - Clause pénale

Article 1er

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, l'Exploitant se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Article 2

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis à la Collectivité à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. La Collectivité se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages

et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

XXII.- Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

La Collectivité à son domicile en tête des présentes,
L'Exploitant à l'Auberge communale d'ALEX.

Fait à ALEX , le -----
En deux exemplaires originaux,

« Lu et approuvé »
La Mairie d'ALEX représentée
par son Maire
Mme Catherine HAUETER

« Lu et approuvé »
l'Exploitant
