



Commune d'ALEX

LOCATION Bar -Restaurant

L'AUBERGE D'ALEX

Cahier des charges

Sommaire

Première partie :	3
Les objectifs de la commune d'Alex	3
Deuxième partie :	4
Les modalités d'exploitation.....	4
Article 1. NATURE DES MISSIONS DELEGUEES.....	4
Article 2. BIENS MIS A DISPOSITION.....	5
Article 3. ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DES EQUIPEMENTS	6
Article 4. PERSONNEL	6
Article 5. TARIFS DES PRESTATIONS	7
Article 6. PERIODE D'OUVERTURE	7
Article 7. RELATION FINANCIERE	7
Article 8. DUREE DE LA CONVENTION	8
Article 9. CHARGES /IMPOTS ET TAXES.....	9
Article 10. ASSURANCES ET RESPONSABILITES	9
Article 11. RESTITUTION DES LOCAUX.....	9
Article 12. AUTRES DISPOSITIONS.....	10

Première partie :

Les objectifs de la commune d'Alex

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.

Facile d'accès par la route, Alex est également un excellent « camp de base » pour explorer les trois stations de ski de la Clusaz, Manigod et du Grand-Bornand, ainsi que la ville d'ANNECY et les villages du bord du Lac, toutes situées à une dizaine de minutes en voiture. Il existe une ligne de bus entre ANNECY et la CLUSAZ.

L'auberge d'Alex, située au cœur du chef-lieu, bénéficie donc d'atouts touristiques et économiques importants. Elle peut également s'appuyer sur une clientèle locale importante avec plus de 20 000 habitants dans un rayon de 15 minutes en voiture, une vie associative riche et dynamique et une vie économique exceptionnelle (zones artisanales d'Alex, de Thônes et la Balme de Thuy)

Le développement d'une activité de restauration au cœur du village, permet de conserver le dynamisme de la vie sociale locale tout en répondant à une demande en matière de restauration de proximité pour une clientèle professionnelle et touristique en court séjour.

Ainsi, pour la commune, l'enjeu de cette location est :

- De bénéficier du savoir-faire, des techniques et des contacts et réseaux d'un professionnel dans le domaine de la restauration, intervenant dans le respect des orientations de la commune ;
- De garantir un niveau de qualité de service adapté et de maîtriser les périodes d'ouverture ;
- D'intéresser l'exploitant au développement des activités en lui permettant de tirer profit de sa bonne gestion.

Deuxième partie :

Les modalités d'exploitation

La commune confiera au locataire qu'elle aura sélectionné l'exploitation, à ses risques et périls, de l'Auberge communale d'Alex, conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

Article 1. NATURE DES MISSIONS

1.1. Une mission de restauration

Le locataire devra proposer des formules de restauration traditionnelle variées, de qualité et adaptées à la diversité de la clientèle susceptible de fréquenter l'établissement (locale, touristique et professionnelle) :

- Au minimum une formule du jour du lundi au vendredi pour les repas du midi ;
- Une carte permanente ;
- Une soirée pizza par semaine avec vente à emporter ;
- Une offre de spécialités régionales adaptées en fonction des saisons.

1.2. Une mission de bar

Le locataire devra exploiter la Licence IV mise à disposition par la commune.

Le bar permettant de créer un point d'animation central au cœur du village, il est souhaitable qu'il soit ouvert le plus souvent possible afin d'offrir aux résidents locaux et aux touristes un lieu de rencontre d'échanges.

1.3 Une mission de service optionnel

Le locataire ne pourra pas exercer un autre type de commerce, sauf les activités optionnelles suivantes :

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

et dans la mesure où elles restent secondaires, sans nuire à l'activité principale de bar – restaurant.

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.

Dans son offre, le candidat pourra présenter d'autres missions optionnelles.

1.4. Une mission de commercialisation et d'information touristique

Le locataire fera son affaire de la bonne promotion de l'Auberge, pour cela il développera tous moyens à sa convenance pour promouvoir l'établissement.

Il devra également développer des partenariats avec les acteurs économiques et institutionnels concernés (commerçants, hébergeurs, artisans, Office de Tourisme, ...) dans le but de créer des produits touristiques à thème.

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.

Il pourra proposer en lien avec les offices du tourisme environnants les activités, animations et événements existants sur le territoire

*Dans son offre, le candidat présentera le type de cuisine qu’il envisage de proposer, fera des propositions de cartes et de menus mentionnant les tarifs qu’il entend pratiquer.
Plus généralement, pour chaque mission précitée, il explicitera les moyens qu’il compte mettre en œuvre pour les réaliser.*

Article 2. BIENS MIS A DISPOSITION

La commune mettra à disposition du locataire les biens suivants :

Un local à usage de bar et restaurant dénommé « L’AUBERGE D’ALEX » situé Place de l’Eglise à ALEX (74290) au rez-de-chaussée dans un immeuble communal, d’une superficie d’environ 133 m² comprenant :

- 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.

Informations :

➔ **le bâtiment est relié à l’assainissement collectif de la commune.**

L’entretien du bac à graisse intermédiaire revient au locataire pendant sa gestion

➔ **Le bâtiment bénéficie d’un système de vidéo-surveillance**

Le coût de la location sera à régler à la commune chaque trimestre

➔ **Une licence de débit de boissons de 4ème catégorie.**

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

➔ **Des biens mobiliers**

- L’équipement complet de la cuisine
- L’équipement complet du bar
- L’équipement complet de la salle de restauration et des terrasses

L'ensemble des biens immobiliers et des équipements mis à disposition du locataire par la commune relève de son domaine public et reviendront gratuitement à la commune au terme de la convention.

Article 3. ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DES EQUIPEMENTS

3.1. Entretien courant et gros entretien

Le locataire devra assurer l'entretien courant et les réparations des installations, équipements et matériels nécessaires à l'accomplissement de ses missions de sorte à maintenir, pendant toute la durée de la convention, les biens qui lui sont confiés et ceux fournis par lui en état de fonctionnement et d'exploitation effective.

A ce titre, il prendra à sa charge les travaux d'entretien courant et les réparations locatives tels que listés dans le décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

La commune aura la charge des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil, notamment les réparations des gros murs et des voûtes ainsi que le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Conformément à l'article 605 du code civil, si ces réparations étaient occasionnées par un défaut d'entretien de la part du locataire, ces réparations seraient à la charge de ce dernier.

Le locataire ne pourra apporter aucune modification aux biens et équipements sans l'accord exprès et préalable de la commune et sans l'obtention de toutes les autorisations administratives.

3.2. Renouvellement des équipements et matériels

Le locataire devra assurer le renouvellement, dans une gamme similaire du petit équipement et du matériel mis à sa disposition.

L'Exploitant supportera les frais d'acquisition du petit matériel supplémentaire servant à l'exploitation de l'Auberge, tel que la vaisselle, verres, couverts, nappage et objets de décoration ; lesquels matériels devront être de qualité conforme au service attendu par la Collectivité.

Il en demeurera propriétaire et pourra, en fin de contrat, les céder amiablement soit à son successeur, soit à la Collectivité.

La commune aura, quant à elle, en charge le renouvellement du gros matériel et équipement.

L'Exploitant ne pourra prétendre à aucune indemnité pour les améliorations qu'il apporterait aux objets, ustensiles et matériel compris dans la convention d'exploitation.

En 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.

Article 4. PERSONNEL

Le locataire devra faire son affaire du recrutement du personnel nécessaire, en nombre et en qualification suffisante, pour le bon fonctionnement de l'Auberge.

A la connaissance de la commune, aucun personnel n'est à reprendre dans le cadre de la poursuite de l'activité.

Le candidat présentera les moyens humains avec lesquels il envisage de mettre en œuvre les missions précitées.

Article 5. TARIFS DES PRESTATIONS

La politique tarifaire des prestations assurées sera proposée par le locataire au Conseil Municipal.

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

Le candidat fera une proposition de tarifs pour assurer l'ensemble des missions listées à l'article 1.

Article 6. PERIODE D'OUVERTURE

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 à midi du lundi au dimanche,**
- **vendredi et 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 événements exceptionnels pouvant survenir dans la Commune et sous réserve de la réglementation préfectorale.

Un jour de fermeture hebdomadaire pourra être envisagé sauf le Week-End et fixé en tenant compte des jours de fermeture des restaurants environnants.

L'exploitant prendra ses congés annuels de préférence pendant la saison creuse.

Le candidat fera une proposition d'horaires d'ouverture en lien avec les missions qu'il doit assurer et les exigences de la commune.

Article 7. RELATION FINANCIERE

7.1 Redevance

En contrepartie de la mise à disposition des biens et équipements constituant l'Auberge, le locataire versera à la commune une redevance mensuelle de 2 083,33 € HT plus la TVA.

Cette redevance s'applique :

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

Payable mensuellement en début de mois sur titre exécutoire émis par la Commune. La redevance est payable auprès de la Trésorerie dont relève la Commune d'ALEX.

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

Dans son offre, en lien avec l'économie générale de la future exploitation plus particulièrement avec le budget prévisionnel qu'il proposera et son programme d'investissement, le candidat pourra faire une proposition de redevance.

7.2 Variation de la redevance

7.2.1 La partie de la redevance ci-dessus convenue et afférente à la jouissance des locaux variera de plein droit chaque année à la date anniversaire du présent contrat en fonction de l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel **du coût de la construction** (base 100 4^{ème} trimestre 1953).

7.2.2 La partie de la redevance ci-dessus convenue et afférente au matériel et mobiliers variera de plein droit à la date anniversaire du présent contrat de chaque année en fonction de l'évolution en plus ou en moins de **l'indice des prix à la consommation** hors tabacs pour l'ensemble des ménages.

En cas de retard dans la publication des indices, la révision sera faite sur la base du dernier indice connu, la régularisation étant effectuée dès sa publication.

7.3 Dépôt de garantie

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 **une caution bancaire d'un montant de QUATRE MILLE EUROS (4 000 €)** à titre de dépôt de garantie.

Cette caution sera valable pendant toute la durée de la convention d'exploitation. Elle sera rendue dans un délai maximum de deux mois.

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. L'Exploitant ne pourra en aucun cas imputer le montant des derniers loyers sur ce dépôt de garantie.

Article 8. DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention d'exploitation consentie et acceptée pour une première période d'un an qui commencera à courir à la signature du bail dérogatoire aux baux commerciaux.

A l'entrée dans les lieux, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier.

Si les modalités d'exploitation continuent d'apporter à la population et à la clientèle de l'Auberge les services qu'ils sont en droit d'attendre et que les charges et conditions du présent contrat ont été respectées à la satisfaction de la Commune, la présente convention 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

L'Exploitant a la possibilité de la faire cesser chaque année à la date anniversaire du présent contrat à charge de prévenir l'autre partie au moins **SIX MOIS** (6 mois) à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Au terme de la période de TROIS ANNEES (3 ans), l'Exploitant ne pourra invoquer aucun droit à renouvellement, pour quelque cause que ce soit.

Article 9. CHARGES /IMPOTS ET TAXES

9.1 : Le locataire supportera l'intégralité des charges liées à l'exploitation de l'Auberge :

- Les impôts et les taxes de toute nature (hors taxes foncières) ;
- Les frais de personnel ;
- Les frais d'entretien des biens mis à disposition ;
- Les frais de fournitures et de fluides, notamment eau, électricité, téléphone, ... ;
- Et plus généralement, tous les autres frais et charges inhérents aux services et activités déléguée et qui incombent généralement à un locataire.

9.2 : le locataire devra présenter au conseil municipal son bilan annuel chaque année

Article 10. ASSURANCES ET RESPONSABILITES

10.1. Assurances

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.

10.2. Responsabilité

L'exploitant sera responsable du bon fonctionnement du service et fera son affaire de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la commune ne pourra être recherchée à l'occasion de litiges provenant de la gestion de l'exploitant.

Article 11. Restitution des locaux

La convention 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.

Un mois avant de déménager, l'Exploitant devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquis, 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.

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 12. AUTRES DISPOSITIONS

Dès que la commune aura sélectionné le locataire, elle lui confiera l'exploitation, à ses risques et périls, de l'Auberge communale d'Alex, conformément aux dispositions du présent cahier des charges et après signature du bail dérogatoire aux baux commerciaux dont une copie sera annexée au présent cahier des charges.

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

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.

Annexes :

Annexe 1 : Plan des locaux

Annexe 2 : Comptes de résultats années 2017/2018/2019 (à venir)

Annexe 3 : bail dérogatoire aux baux commerciaux

Annexe 5 : photos