



LE CHALET DU GLACIER

LOCATION A CARACTERE SAISONNIER

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Commune de LA PLAGNE TARENTOISE

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Luc BOCH,
Dûment habilité à cet effet par l'ordonnance du 25 mars 2020 (urgence sanitaire - Disposition COVID-19)

Ci-après dénommée « le bailleur »,

D'UNE PART,

ET

Coordonnés du candidat retenu

Ci-après dénommée « le preneur ou le locataire »,

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet

Le bailleur donne par les présentes en location au preneur qui accepte, les lieux désignés à l'article 2 ci-après, dont il est propriétaire.

Article 2 – Désignation de l'immeuble loué

Les lieux loués sont composés des éléments suivants :

- un terrain cadastré D 1231, situé au lieu-dit « La Taupiaz » sur la commune de Champagny-en-Vanoise, pour une contenance de 10 ares.
- un bâtiment installé sur le terrain, dénommé « Chalet du Glacier » consistant en un chalet et une terrasse

Le plan de l'immeuble loué et le relevé cadastral de propriété de la parcelle figure en **Annexes 1 et 2** du présent bail.

Article 3 – Durée

Le présent bail à caractère saisonnier est conclu et accepté pour une durée déterminée correspondant aux périodes suivantes :

- la saison d'été 2020 qui commencera à courir le (à préciser) pour se terminer le (à préciser).
- la saison d'hiver 2020/2021 qui commencera à courir le (à préciser) pour se terminer le (à préciser)
- la saison d'été 2021 qui commencera à courir le (à préciser) pour se terminer le (à préciser).
- la saison d'hiver 2021/2022 qui commencera à courir le (à préciser) pour se terminer le (à préciser)

La présente location prendra fin de plein droit et sans qu'il soit nécessaire de délivrer congé, à la date du 1^{er} mai 2022.

Article 4 – Qualification

Le présent bail est consenti et accepté en application expresse des dispositions de l'Article L.145-5 du Code de Commerce.

En conséquence, il ne confère aucun droit au bénéficiaire du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L.145-1 du Code de Commerce et des articles 23-1 et suivants du décret du 30 septembre 1953 ou des textes subséquents, auxquels les parties ont entendu déroger.

Article 5 – Destination des lieux loués

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés à usage commercial exclusivement pour les activités suivantes : bar-buvette et restauration.

Le preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur.

Article 6 – État des lieux loués

6.1. Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués.

Le locataire prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de leur entrée en jouissance et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le preneur déclare avoir visité et examiné les lieux et les estime conformes à l'usage qu'il entend en faire.

6.2. Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installation compris dans la location en conformité avec la réglementation existante (lois, décret, arrêté, etc.) sera exclusivement supportée par le locataire.

Le locataire accepte de faire son affaire personnelle et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Article 7 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixé à (à préciser) hors taxes réalisé par le preneur pendant les périodes de location, avec un minimum garanti de (à préciser) quel que soit le chiffre d'affaires réalisé par le preneur.

Le loyer est soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) au taux normal en vigueur au moment du versement.

Le minimum garanti sera versé par le preneur, entre les mains du trésorier de la Commune de Bellentre, selon les modalités suivantes :

- (à préciser) HT au 25 août 2020 ;
- (à préciser) HT au 1er février 2021 ;
- (à préciser) HT au 1er avril 2021.
- (à préciser) HT au 25 août 2021 ;
- (à préciser) HT au 1er février 2022 ;
- (à préciser) HT au 1er avril 2022.

Le cas échéant, le solde sera versé par le preneur avant le 31 mai 2022 au regard du chiffre d'affaires définitif réalisé au cours des périodes de location, sur la base d'un document certifié par le comptable du locataire communiqué à la commune.

A défaut de règlement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires, le preneur sera tenu de plein droit et sans formalité, au paiement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt légal en vigueur au jour de l'exigibilité du loyer, à compter de ladite échéance, sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

L'intérêt s'entend toutes taxes en sus à la charge du preneur.

Article 8 – Dépôt de garantie

Absence de dépôt de garantie

Article 9 – Charges

Le locataire devra rembourser éventuellement au bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges".

Le preneur s'engage notamment à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède, conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987 relative aux réparations locatives (**Annexe 3**).

Article 10 – Impôts et taxes

Le preneur acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes 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 acquittement au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le locataire remboursera au bailleur, dans un délai de 15 jours à compter de la présentation des justificatifs, l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués.

Article 11 – Conditions d'exploitation

Le locataire devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il 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.

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

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Article 12 - Autorisations

La destination contractuelle stipulée à l'Article 5 n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Il fera notamment son affaire de l'obtention de la licence de débit de boissons nécessaire à l'exercice de son activité.

Pour l'exploitation de son activité, le preneur se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer et se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, le bruit, l'hygiène et la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Article 13 - Entretien – Réparations – Travaux

13.1 Entretien

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.

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur 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.

13.2 Travaux

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns 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 du bailleur et de son architecte, qui relève de la responsabilité du bailleur, au titre de l'article 606 du Code civil.

Le preneur ne pourra faire, dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du bailleur, aucun changement de distribution.

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

13.3. Réparations

Le bailleur 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 du preneur et notamment les réparations locatives et d'entretien, selon les termes des articles 1754 et 1755 du Code civil et le décret n°87-712 du 26 août 1987 relative aux réparations locatives (**Annexe 3**).

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

Article 14 – Obligations du bailleur

14.1. Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

14.2. Responsabilités et recours

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur 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 le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption 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 propres aux locaux loués ;

c) 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 ;

d) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil ;

e) 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 du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

f) en cas de vice ou défaut des locaux loués, le preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu :

- que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

Article 15 – Assurances

Le preneur 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, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur, toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le preneur 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.

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

Article 16 – Destruction des locaux loués

Si les locaux, objet du présent bail, viennent 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 du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

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

Article 17 – Transmission du bail

17.1. Cession

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

17.2. 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.

Article 18 – Restitution des lieux

Le présent bail prendra fin de plein droit au terme stipulé à l'Article 3, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

En fin de bail ou en cas de résiliation, si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 500 euros par jour de retard, sous réserve de tous autres droits du bailleur et son expulsion pourrait être ordonnée par simple ordonnance de référé.

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 au bailleur lui-même ou à son mandataire.

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

Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi, après complet déménagement, un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le preneur. Ce montant sera réglé par le preneur au bailleur au jour de l'établissement dudit constat.

Article 19 – Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, 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 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 20 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le bailleur en Mairie de La Plagne Tarentaise,
- le preneur en son siège social.

Fait à La Plagne Tarentaise, en deux exemplaires originaux

Le 2020

Le Bailleur
Jean-Luc BOCH
Maire de la commune de La Plagne Tarentaise

Le Preneur
(à préciser)