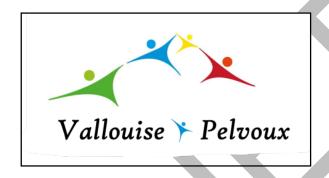
COMMUNE DE VALLOUISE-PELVOUX



CONTRAT DE LOCATION SAISONNIERE DE LA BUVETTE D'ENTRE-LES-AYGUES

SOMMAIRE

PREAMBULE:	3
ARTICLE 1 : DESIGNATION DU TENEMENT IMMOBILIER	3
ARTICLE 2 : PERIODE DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX	4
ARTICLE 3 : DUREE ET CARACTERE DU FUTUR BAIL	4
ARTICLE 4 : DESTINATION DES LOCAUX LOUES	
ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX	
ARTICLE 6 : ENTRETIEN	
ARTICLE 7 : TRANSFORMATIONS	
ARTICLE 8 : CHANGEMENT DE DISTRIBUTION	
ARTICLE 9 : AMELIORATIONS	6
ARTICLE 10 : TRAVAUX	
ARTICLE 11 : JOUISSANCE DES LIEUX	6
ARTICLE 12 : EXPLOITATION	6
ARTICLE 13 : IMPOTS TAXES ET CHARGES D'EXPLOITATION	6
ARTICLE 14 : ASSURANCES	7
ARTICLE 15 : CESSION- SOUS LOCATION	
ARTICLE 16 : VISITE DES LIEUX	7
ARTICLE 17 : REMISE DES CLES A L'ISSUE DU BAIL	7
ARTICLE 18 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR	7
ARTICLE 19 : LOIS ET USAGES	8
ARTICLE 20 : MONTANT DU LOYER ET FRAIS	8
ARTICLE 21 : REVISION DU LOYER	8
ARTICLE 22 : CLAUSE RESOLUTOIRE	8
ARTICLE 23 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE	9
ARTICLE 24: FIN DU BAIL	9
ANNEXE 1: ETATS PARCELLAIRES SUR FOND ORTHOPHOTOGRAPHIQUE	10
ANNEXE 2 / PHOTOGRAPHIES DU SITE	12
ANNEXE 3 · PLANS DU BATIMENT	13

PREAMBULE:

A la suite du programme de réhabilitation du site d'Entre-les-Aygues achevé à la fin de l'année 2020, la commune a décidé de mettre en location l'ancien chalet d'alpage présent sur le site, entièrement réhabilité pendant les travaux, afin d'y créer une activité de buvette saisonnière destinée à assurer l'accueil des randonneurs et visiteurs.

Au terme de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la commune et après analyse des offres reçues en mairie, le Maire de Vallouise-Pelvoux décide d'attribuer le contrat de location saisonnière de la buvette d'Entre-les-Aygues à M....

Les dispositions du contrat sont les suivantes :

La commune de VALLOUISE-PELVOUX, SIRET n° 200 064 657 00014, ayant son siège en mairie, Saint Antoine, 05340 VALLOUISE-PELVOUX, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean CONREAUX, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des délégations d'attributions qui lui ont été confiées par le conseil municipal par délibération n°6 du 2 septembre 2020.

Ladite commune, ci-après dénommée dans le corps du contrat sous le vocable « LE BAILLEUR », ou « LE LOUEUR »

D'UNE PART,

M....., domicilié ...

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte sous le vocable « LE PRENEUR » ou le « PRENEUR »,

D'AUTRE PART,

ARTICLE 1: DESIGNATION DU TENEMENT IMMOBILIER

L'objet du présent bail porte sur la location d'une buvette et d'une terrasse attenante sises partiellement sur les parcelles cadastrées section G N°1812, 1816, 1934 et 1944 au lieudit « Entre-les-Aygues », sur une emprise au sol approximative de 2a 50ca (250 m²).

Le bâtiment objet du bail comprend :

faisant pas partie de sa clientèle.

- Un espace couvert de 27,2 m² (hors coursives), spécifiquement affecté à la buvette pendant la période de location ;
- Une terrasse de 21,4 m², dont environ 10 m² sous abri, spécifiquement affectée à la buvette pendant la période de location ;
- Un terrain de 180 m² environ jouxtant le bâtiment et pouvant servir de terrasse.

Précisions sur l'accès à certaines parties du bâtiment :

 Le WC public équipé PMR de 3,9 m² présent dans le bâtiment est accessible sans distinction ni restriction à la clientèle de la buvette et au public.
 Le PRENEUR ne peut donc pas refuser l'accès à cet équipement aux personnes ne Le gîte pour chauves-souris Rhinolophe de 16,15 m² situé dans le bâtiment n'est pas accessible au PRENEUR, et ne doit faire l'objet d'aucun travaux ni d'aucune utilisation de quelque nature par le PRENEUR ou ses salariés.
 L'espèce de chauves-souris Rhinolophe présente sur le site est une espèce protégée, dont l'habitat doit être préservé.

ARTICLE 2 : PERIODE DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX

Les locaux sont mis à disposition pendant la période estivale, soit du 15 juin au 15 septembre de chaque année – selon les conditions d'enneigement et d'accès au site.

<u>ARTICLE 3 : DUREE ET CARACTERE DU FUTUR BAIL</u>

Le présent bail saisonnier est consenti et accepté pour une durée ferme maximale de TROIS MOIS correspondant à la saison estivale, renouvelé pendant TROIS ANS, soit du 1^{er} juin 2021 au 31 mai 2024.

Il prendra effet pour chacune des trois années à compter du 15 juin pour se terminer le 15 septembre.

Le bail finira de plein droit, à l'expiration du terme fixé, sans que le BAILLEUR ait à signifier congé au PRENEUR, et ce dernier s'oblige à quitter les lieux loués à l'expiration des présentes, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si contre toute attente, le PRENEUR se maintenait en possession, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre, et son expulsion pourra être ordonnée par le Tribunal compétent.

La location saisonnière n'ouvre pas droit au bénéfice de la propriété commerciale au profit du PRENEUR par référence à l'article L.145-3 alinéa 4 du Code du Commerce.

ARTICLE 4: DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux sont destinés exclusivement à l'exploitation d'une buvette, vente et dégustation de produits régionaux, sans que le PRENEUR puisse les affecter à un autre usage, même temporairement.

ARTICLE 5: ETAT DES LIEUX

- Les locaux sont mis à disposition sans équipement (ni cuisine, ni matériel hôtelier ou de restauration), à l'exception :
 - o D'un meuble équipé d'un évier ;
 - De meubles de rangement ;
 - o D'un congélateur ;
 - De six tables de pique-nique ;
 - D'une turbine équipée d'un coffret électronique de régulation et de contrôle et d'une batterie étanche de 12V 80Ah, destinée à l'alimentation électrique de la buvette
- Un état des lieux contradictoire est annexé au présent contrat.

A l'expiration du bail et au plus tard dans les 3 jours qui suivront le déménagement un nouvel état des lieux sera établi.

ARTICLE 6: ENTRETIEN

1) A la charge du PRENEUR

- De façon générale, le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant toute la durée du bail et les rendra à sa sortie en bon état.
 - Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.
- Le PRENEUR aura notamment à sa charge l'entretien courant des équipements suivants
 : réseau d'assainissement non collectif, turbine hydroélectrique, tables de pique-nique, congélateur.
- Le PRENEUR devra également assurer le nettoyage des sanitaires publics situés dans le bâtiment, qui devront rester ouverts en permanence et être accessibles au public sans restriction pendant la durée d'ouverture saisonnière de la buvette ;
- Le PRENEUR devra également assurer le nettoyage quotidien des abords immédiats du bâtiment, et notamment les aires de pique-nique publiques. Le PRENEUR devra également assurer l'évacuation des poubelles et déchets dans les containers à ordures ménagères prévus à cet effet et situés dans les zones urbanisées de la commune;
- Le preneur devra mettre à disposition du public des poubelles, dont il assurera l'entretien et le ramassage ;
- Tous travaux d'amélioration effectués pendant la durée du bail devront être faits en accord avec le BAILLEUR et resteront dans tous les cas propriété du BAILLEUR.

2) A la charge du BAILLEUR

- Seront à la charge du bailleur les gros travaux et grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, à l'exclusion de l'équipement lié à l'exploitation ;
- Le bailleur aura également à sa charge les éventuelles interventions et travaux dans le gîte pour chauves-souris Rhinolophe, ainsi que dans les WC mis à disposition du public.

ARTICLE 7: TRANSFORMATIONS

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessaires pour l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle du BAILLEUR ou, le cas échéant, de son conseil technique dont les honoraires et vacation seront à la charge du PRENEUR.

ARTICLE 8 : CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle du conseil technique du BAILLEUR comme il a été dit au paragraphe ci-dessus.

ARTICLE 9 : AMELIORATIONS

Tous travaux d'amélioration effectués pendant la durée du bail devront être faits en accord avec le BAILLEUR et resteront dans tous les cas propriété du BAILLEUR, sans indemnité.

ARTICLE 10 : TRAVAUX

Le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant la durée de validité du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Le PRENEUR ne pourra à ce titre demander aucune indemnité, ni diminution ou interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois, qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le LOUEUR s'engage toutefois à n'effectuer ces travaux qu'en dehors de la période du 15 juin au 15 septembre, sauf cas de force majeure ou de péril.

ARTICLE 11 : JOUISSANCE DES LIEUX

Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux riverains éventuels.

Il devra notamment prendre toutes précautions utiles pour éviter tous bruits et odeurs, l'introduction d'animaux nuisibles, et devra se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires et, de façon générale, au respect des dispositions législatives et réglementaires s'appliquant à son activité.

ARTICLE 12: EXPLOITATION

Le PRENEUR devra assurer l'exercice de son activité, en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer du matériel présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, même temporaires, dans les lieux faisant partie du tènement immobilier.

Il pourra apposer sur la façade du local loué une enseigne portant son nom et la nature de son activité, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

ARTICLE 13: IMPOTS TAXES ET CHARGES D'EXPLOITATION

Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur.

Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail.

ARTICLE 14: ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre l'incendie, l'explosion de gaz et autres risques, le mobilier, le matériel, les marchandises ainsi que sa responsabilité civile, les risques locatifs, le recours des tiers, le dégât des eaux, tant pour les locaux loués que pour les lieux extérieurs.

Le PRENEUR sera tenu de supporter les conséquences de toute aggravation du risque assuré, résultant soit de ses activités, soit de textes législatifs ou réglementaires y afférentes, et supportera en conséquence, de plein droit, toute augmentation des primes d'assurances induite par lesdites aggravations.

<u>Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR avant chaque saison d'été et au plus tard le 31 mai précédent la saison les justificatifs attestant qu'il a contracté lesdites assurances.</u>

ARTICLE 15 : CESSION- SOUS LOCATION

Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail ni sous-louer en tout ou partie les locaux faisant l'objet, sans le consentement express et formel du BAILLEUR, à peine de nullité des cessions ou sous-locations et même de résiliation immédiate des présentes, si bon semble au BAILLEUR, et indépendamment de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 16 : VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son conseil technique, et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état.

ARTICLE 17: REMISE DES CLES A L'ISSUE DU BAIL

Le PRENEUR rendra les clefs des locaux à l'expiration du bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précède.

La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR est tenu, suivant la loi et les clauses et les conditions du bail.

ARTICLE 18: OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit d'exploiter directement ou indirectement une activité similaire ou concurrentielle à celle de la buvette sur le parking d'Entre-les-Aygues ou à proximité immédiate.

Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture d'eau, ou disfonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Par dérogation à l'article 1722 du code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre évènement, de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, le PRENEUR renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

ARTICLE 19: LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

ARTICLE 20: MONTANT DU LOYER ET FRAIS

Au regard des incertitudes s'attachant au chiffre d'affaires susceptible d'être généré par cette buvette, dont l'ouverture initiale est prévue le 15 juin 2021, sont convenues et acceptées entre les parties les dispositions suivantes :

- Pour l'année 2021, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire de MILLE DEUX CENT EUROS (1 200 €) Toutes Taxes Comprises pour la saison estivale, soit du 15 juin au 15 septembre;
- A la fin de la saison estivale 2021 et sur la base des documents comptables remis par le PRENEUR, ce loyer fera l'objet d'une réévaluation ou d'une dévaluation, étant entendu que :
 - La réévalutation ou la dévaluation du loyer feront l'objet d'une concertation entre LE BAILLEUR et le PRENEUR;
 - La dévaluation ne pourra conduire à un loyer inférieur à NEUF CENT EUROS (900 €) Toutes Taxes Comprises par saison de location;
 - o En cas de nécessaire réévaluation du loyer et à défaut d'accord entre LE BAILLEUR et le PRENEUR, le loyer sera maintenu à MILLE DEUX CENT EUROS (1 200 €) Toutes Taxes Comprises pour la saison estivale.
- Le montant du loyer qui sera ainsi défini à la fin de la saison 2021 sera applicable de plein droit pour les deux saisons estivales suivantes, soit du 15 juin au 15 septembre 2022 et 2023.

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer dû pour la saison le 1^{er} octobre de chaque année.

Ce loyer sera payable au BAILLEUR par tout mode de paiement communément admis.

ARTICLE 21 : REVISION DU LOYER

Sans Objet.

ARTICLE 22 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement dudit loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail-qui sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter fait à personne ou à domicile élu resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, et l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts et du droit du BAILLEUR d'exercer toute action qu'il pourra juger utile, et, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

ARTICLE 23 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront, pour tous ses ayants cause et ayants droit, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 24: FIN DU BAIL

Le bail prendra fin et de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé à la date d'échéance du présent bail, soit le 31 mai 2024, date à laquelle le PRENEUR devra quitter les lieux et remettre les clefs au BAILLEUR et rendre les locaux libres de tout matériel ou marchandises pouvant lui appartenir et avoir effectué les réparations lui incombant.

Le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de son départ effectif afin que puisse être établi un état des lieux contradictoire.

Si les lieux n'étaient pas effectivement rendus libres à la date indiquée par le PRENEUR ou tous occupants de son chef, il encourrait une astreinte de 30.00 euros par jour de retard et son expulsion pourrait être ordonnée par simple ordonnance de référé.

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du BAILLEUR.

De convention expresse ce bail saisonnier sera reconductible tacitement d'année en année, pour la période visée à l'article III, soit jusqu'au 31 mai 2024.

Fait en deux exemplaires à VALLOUISE-PELVOUX, le

Pour le PRENEUR M.....

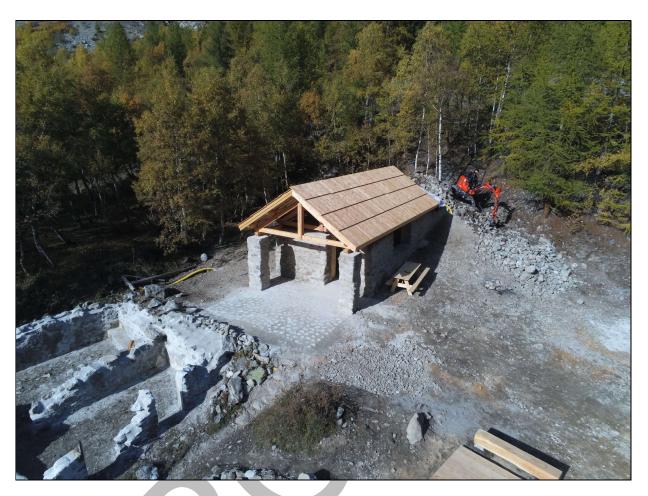
Pour le BAILLEUR Le Maire, Jean CONREAUX

ANNEXE 1: ETATS PARCELLAIRES SUR FOND ORTHOPHOTOGRAPHIQUE





ANNEXE 2 / PHOTOGRAPHIES DU SITE





ANNEXE 3: PLANS DU BATIMENT

