

AUBERGE COMMUNALE DU TELESIEGE DE BERNEX

CAHIER DES CHARGES

I. DESIGNATION :

Sont mis à la disposition du concessionnaire :

- La location d'un bien immobilier comportant 4 niveaux sis à BERNEX, lieu-dit « La Pallud », appartenant à la commune de Bernex (Hte-Savoie) et comprenant :
 - ❖ NIVEAU 0 : Chaufferie, cave, wc
 - ❖ NIVEAU 1 : Cuisine, salle de restaurant, bar
 - ❖ NIVEAU 2 : 1 studio ensemble cuisine séjour + 1 chambre + réduit + sanitaires
 - ❖ NIVEAU 3 : 4 chambres + sanitaires
- Cet immeuble est implanté sur un terrain communal dont le concessionnaire aura la jouissance.
- Un fonds de commerce Bar Restaurant dénommé l'Auberge du Télésiège
- Une licence de IV^{ème} catégorie.
- Le matériel qui figure dans l'inventaire général effectué ce jour.

Etant ici précisé que la salle hors sacs située au niveau 0 du bâtiment est exclue du présent contrat et que l'ensemble ci-dessus énuméré est et reste propriété de la Commune.

II. DESTINATION :

L'immeuble dont l'exploitation est concédée est destiné à abriter l'auberge communale.

III. DUREE :

30. Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de trois ans, à compter du **1er juillet 2008**.
31. Il est possible pour l'une ou l'autre des parties de dénoncer ce contrat avant l'échéance, annuellement à chaque période anniversaire, en prévenant l'autre de son intention à cet égard, au moins SIX MOIS à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.
32. A la suite de cette période et si l'exploitant a donné satisfaction, ce contrat se renouvellera par avenant pour une période de trois ans, à charge pour celle des parties qui voudrait le faire cesser à la fin de chaque période, de prévenir l'autre de son intention à cet égard, au moins SIX MOIS à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

IV. CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent contrat est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que l'exploitant s'oblige à exécuter sous peine de résiliation des présentes, si bon semble à la Commune de BERNEX.

V. MODE D'EXPLOITATION ET DESTINATION DU FONDS :

51. Le concessionnaire prendra le fonds dont il s'agit dans son état actuel avec tous les éléments corporels et incorporels en faisant partie, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Commune de BERNEX, pour quelque cause que ce soit.
52. Le concessionnaire usera de ce fonds en bon père de famille, de manière à laisser en fin de contrat une entreprise normalement achalandée et en parfait état d'exploitation. Il devra, en conséquence, veiller à ne rien faire et laisser faire qui

puisse déprécier le dit fonds : diminution du rendement, cessation d'exploitation (même provisoire) ou fermeture définitive.

53. Il se conformera à toutes les prescriptions légales ou de police pouvant régir son exploitation et effectuera les démarches nécessaires au transfert de débit de boissons au moins 15 jours avant l'ouverture de l'établissement.
54. Il devra conserver au fonds sa destination. Il ne pourra en transférer le siège, la licence qui reste la propriété de la commune, sans le consentement écrit et préalable du concédant. Il ne pourra, de même, modifier l'enseigne, le nom commercial ou le mode d'exploitation de ce fonds.
55. Il ne pourra concéder son droit au présent contrat, en tout ou en partie, ni sous-louer les lieux en faisant l'objet, en partie ou en totalité, sans le consentement express du concédant.

VI. OBLIGATIONS DU CONCEDANT :

61. Le concédant ne sera tenu d'effectuer que les réparations nécessaires pour tenir les lieux clos et couverts et les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil, les autres réparations restant à la charge du concessionnaire.
62. Il pourra, s'il le juge nécessaire, apporter des modifications aux murs et à la distribution des locaux, ces travaux demeurant à sa charge.
63. Il sera tenu de prendre toutes les assurances nécessaires qui lui incombent.

VII. OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE :

Le concessionnaire est tenu aux obligations suivantes qu'il s'engage à remplir à peine de tous dommages et intérêts :

71. Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent et les entretenir continuellement en bon état de réparation sauf celles visées au paragraphe précédent, sans pouvoir demander réparations ni travaux d'aucune sorte en ce qui concerne notamment la robinetterie, les appareils sanitaires, l'installation du gaz et de l'électricité.
Il est entendu qu'au moment de la prise en possession de l'immeuble, il sera fait en double exemplaire, un état des lieux signé des deux parties. Si cette formalité n'était pas effectuée, la signature du contrat vaudrait reconnaissance formelle par le concessionnaire du bon état des lieux.
72. Faire son affaire personnelle de tous aménagements à effectuer tant dans le bar, le restaurant, que dans les chambres et les dépendances, les plans devront être soumis à l'approbation du concédant.
73. Maintenir en bon état d'entretien et de nettoyage les locaux, la devanture, les fermetures et les ferrures.
74. Prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exploitation de l'auberge ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon respect et à la bonne tenue de l'immeuble.
75. Se pourvoir à ses frais d'un récipient conforme au modèle réglementaire adopté pour l'enlèvement des ordures ménagères et assurer la manipulation aux jours et heures fixés par la commune.

76. L'exploitant devra souscrire les assurances nécessaires pour couvrir les risques qui lui incombent, étant précisé que l'assurance de la Commune comporte une clause de renonciation à recours entre les occupants et locataires des bâtiments communaux. Il assurera sa responsabilité civile pour lui-même et son personnel. Il adressera annuellement à la commune une attestation d'assurance.
77. Ne faire dans les lieux aucun changement de distribution sans le consentement écrit du concédant. Les travaux, s'ils sont autorisés, devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de la commune et tous les frais entraînés par ces travaux seront supportés par le concessionnaire seul. Les embellissements et améliorations que le concessionnaire pourra faire dans les lieux profiteront au concédant sans indemnité de sa part.
78. Il fera son affaire personnelle des abonnements concernant l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone. Il se mettra en règle avec les organismes de la sécurité sociale et d'allocations familiales. Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance les charges auxquelles est - et pourrait être - soumis le fonds de commerce présentement concédé. Il ne pourra exercer aucun recours à l'encontre du concédant pour le cas où des accidents arriveraient pour quelque cause que ce soit dans les lieux concédés, à ses employés, ses fournisseurs ou ses clients.
79. Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance les impôts, contributions, taxes, patentes et autres charges, auxquels est - et pourrait être - assujetti le fonds de commerce présentement loué même si ces charges, impôts et contributions sont établis au nom de la collectivité.
791. Le fonds sera exploité aux risques et périls de l'exploitant. En conséquence, la Commune n'assumera aucune responsabilité relative à cette exploitation.
792. Les livres de comptabilité relatifs au fonds présentement loué demeureront entre les mains de l'exploitant, à charge pour lui de laisser le concédant, ou la personne qu'il missionnera, les consulter sur place aussi souvent qu'ils le jugeront utile, ainsi que tout document relatif aux charges et obligations résultant de l'exploitation du fonds.
793. L'exploitant tiendra une comptabilité régulière en se conformant strictement aux règles prescrites en matière commerciale et toutes opérations relatives au fonds présentement loué devront y figurer.
794. En saison, l'établissement devra être ouvert quotidiennement :
- En hiver : suivant les dates d'ouverture et de fermeture de la station,
 - En été : du 1^{er} juillet au 30 septembre de chaque année,
795. Le concessionnaire s'engage à signaler au concédant tout incident ou anomalie qu'il pourrait constater au dépôt communal du service des Pistes situé en face de l'établissement (dégradation, déclenchement de l'alarme sonore, etc...) où se trouve entreposé du matériel sensible.

VIII. CONDITIONS CONCERNANT LES BIENS IMMOBILIERS :

80. L'exploitant prendra l'immeuble compris dans le présent bail, dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune garantie contre la commune pour quelque cause que ce soit.
81. L'exploitant jouira des servitudes actives pouvant exister au profit des locaux loués, de manière à empêcher l'extinction par le non-usage et souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, déclarées ou non, pouvant exister sur

les immeubles loués, sans recours contre la commune et sauf à s'en défendre contre les tiers, à ses risques et périls.

82. Par contre, il ne pourra consentir des servitudes d'aucune sorte concernant l'immeuble loué et, au contraire, devra empêcher toute usurpation, atténuation des droits de propriété et de jouissance qui sont attachés à ces mêmes biens.
83. Il tiendra l'immeuble loué en parfait état d'entretien et effectuera si nécessaire toutes les réparations liées à l'occupation des locaux. Les gros entretiens et travaux resteront à la charge de la Commune.
Il souffrira tous les travaux que la Commune jugera opportun de faire dans les lieux loués et leurs abords, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.
84. Il laissera la commune visiter ou faire visiter par des architectes ou par tous autres spécialistes ou techniciens, l'immeuble présentement loué de telle sorte qu'il puisse s'assurer du bon état des locaux et de l'exécution des conditions imposées au preneur.
85. Le concessionnaire utilisera les installations de chauffage dont le bien est pourvu à l'exclusion de tout autre mode de chauffage. Il fera périodiquement et à ses frais, ramoner par l'entrepreneur du bailleur tous les conduits de fumée desservant les lieux loués et surveiller toutes les installations de chauffage privatif par tout homme de l'art désigné par le bailleur.
86. En fin d'année, il devra rembourser à la Commune les diverses taxes que le propriétaire est en droit de récupérer sur le locataire (Taxes locatives, égouts, ordures ménagères, poubelles, taxes annexes).

IX. REPRISE DES INSTALLATIONS :

91. A la date de cessation des effets de la présente concession quels qu'en soient les motifs, la commune exigera du concessionnaire qu'il honore ses engagements et règle ses créanciers de manière à ce que la commune ne soit pas inquiétée. Dans tous les cas, le concessionnaire restera seul responsable de son passif.
92. La commune exigera ensuite du concessionnaire qu'il lui remette sans indemnité, toutes les installations fixes ou mobiles et le matériel affecté à l'exploitation, en bon état de réparation. Le fonds de commerce sera de nouveau libre et à la disposition de la Commune, sans que le concessionnaire puisse réclamer d'indemnité sous prétexte que la clientèle est plus importante que celle existant au jour de l'entrée en jouissance, de sorte que, s'il y a accroissement de la clientèle, cet accroissement profite à la Commune seule, sans indemnité.

X. SANCTIONS :

100. Faute par le concessionnaire de pourvoir à l'entretien des locaux, la commune pourra faire procéder à l'exécution d'office des travaux nécessaires, aux frais du concessionnaire, après une mise en demeure non suivie d'effet.
101. En cas de dégradation ou d'inexécution totale ou partielle de ses obligations par le concessionnaire, la commune fixera elle-même le montant des dommages intérêts, qu'elle mettra à la charge du concessionnaire sous le contrôle du juge administratif.

102. Toute rupture du contrat devra être motivée par des raisons valables incluant une faute professionnelle grave ou le non-respect du présent contrat.

XI. CONTROLE :

111. Une commission, nommée par le Conseil Municipal, sera chargée de contrôler la gestion et les comptes du concessionnaire de l'Auberge du Télésiège.
112. Une réunion trimestrielle ou à la demande d'une des parties sera tenue entre la commission communale et le concessionnaire pour faire le point sur le bon fonctionnement de l'établissement.

XII. TARIFS :

Les tarifs appliqués par le concessionnaire à l'égard de sa clientèle sont soumis à l'agrément de la commission de contrôle.

XIII. LOYER :

130. Le loyer annuel de l'Auberge du Télésiège est fixé à la somme de **€ H.T.**
(Plancher annuel minimum pour le loyer : 18.000 € HT).
L'exploitant devra faire parvenir son chiffre d'affaires annuel à la clôture de chaque exercice comptable.
Le loyer sera payé par mensualités (à terme échu) le 5 de chaque mois.
131. Le loyer sera révisé tous les trois ans, sur la base de l'I.R.L. (Indice de Référence des Loyers) du premier trimestre 2008 publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.
132. De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le Bailleur ou le Locataire, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.
133. Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication du nouvel indice.

XIV. LITIGES :

Tout litige survenant à l'occasion de l'exécution du présent sera de la compétence du Tribunal Administratif de Grenoble.

XV. ENREGISTREMENT ET FORMALITES :

150. Le présent contrat de concession ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

151. Dès qu'il sera retenu, l'exploitant remplira les formalités d'inscription au registre du Commerce et au Bulletin Officiel des Annonces Commerciales prescrites par la loi.
152. Dans le même temps, il fera également publier dans un journal publiant des Annonces Légales, à sa diligence et à ses frais, un avis de la présente location de fonds de commerce dans les délais prescrits par la loi.

XVI. CAUTION PERSONNELLE ET SOLIDAIRE :

Un cautionnement d'un montant égal à celui d'un an de location sera versé au moment de la remise des clés. Ce cautionnement pourra être remplacé par une caution bancaire.

Fait à Bernex, le

NOM et Prénom du signataire :.....

Qualité :

Mention manuscrite « Lu et approuvé »

.....

Signature