



BAIL DEROGATOIRE

Bail non soumis au statut des baux commerciaux

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de Faverges-Seythenex, représentée par Monsieur Jacques DALEX, son Maire, dûment habilité aux présentes par délégation du Conseil Municipal selon la délibération N°Del.2020-V-97 du 10 juillet 2020, sise en l'Hôtel de Ville de Faverges-Seythenex – 98 rue de la République — BP 62 — 74210 FAVERGES-SEYTHENEX ;

Ci-après dénommée « *LE BAILLEUR* »

D'UNE PART

ET

Mr Thomas SZYMCZAK, né le 15 juillet 1990, demeurant 23 place de l'église – Marlens – 74210 VAL DE CHAISE, agissant tant en son nom personnel qu'en qualité d'associé fondateur de la société SAS VAL DE TAMIÉ en cours de constitution dont le siège social sera situé à 255 route des Noyers - Les Combes - Seythenex 74210 FAVERGES-SEYTHENEX et qui s'oblige à communiquer au bailleur dans un délai de trois mois à compter de la signature des présentes, l'extrait K-bis justifiant de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Ci-après désignée par les termes « *LE PRENEUR* »

D'AUTRE PART

Ci-après encore dénommées collectivement les « *Parties* » ou individuellement une « *Partie* »,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Au début des années 1960, la commune de FAVERGES-SEYTHENEX a créé sur le territoire communal une station de ski, dénommée « Station de la Sambuy ».

La commune de FAVERGES-SEYTHENEX est le gestionnaire de ce domaine skiable depuis sa création. Elle a géré en régie directe la station entre 1960 et 1989. Ensuite, une SEM a pris le relais en 1989 puis une SIVU en 2001 jusqu'en 2016, avant que la commune ne reprenne la gestion du domaine en régie directe.

La régie des remontées mécaniques, service public à caractère industriel et commercial, avait également dans ses missions la gestion du site d'hébergements touristiques du Val de Tamié et de l'aire naturelle de camping.

Compte tenu du changement climatique qui réduit significativement l'enneigement et la période d'exploitation du domaine skiable, l'activité déficitaire récurrente de la régie, nécessitant un abondement financier d'équilibre du budget communal ; face à l'impossibilité légale de soutenir le versement régulier et récurrent d'une subvention d'équilibre rappelée par Monsieur le Préfet, le conseil municipal de la commune de FAVERGES-SEYTHENEX a décidé par délibération n°2023-V-94 du 14 juin 2023, l'arrêt de l'exploitation des remontées mécaniques et du domaine skiable de la station après la saison estivale 2023.

Par délibérations n°2023-IX-171 du 15 novembre 2023, n°2023-X-177 du 29 novembre 2023 et n°2023-XI-185 du 13 décembre 2023, la conseil municipal a successivement décidé de la désaffectation et du déclassement des biens et bâtiments communaux du Val de Tamié et leur transfert dans le domaine privé de la collectivité, a prononcé la dissolution de la régie des remontées mécaniques et la clôture du budget annexe et a voté le transfert des personnels et la reprise de l'activité de gestion du site du Val de Tamié dans le budget et l'activité municipale.

En parallèle, dès 2022, la commune de FAVERGES-SEYTHENEX accompagnée par l'association La Fabrique des Transitions et les services de l'Etat, a décidé de conduire une démarche de concertation sur le devenir de la station de La Sambuy et des activités exercées par la régie des remontées mécaniques afin de recueillir toute idée ou projet.

Cette démarche de concertation, toujours en cours, impulse une réflexion générale sur un nouveau projet de territoire, permettant de développer des solutions novatrices pour la reconversion de l'ancienne station de La Sambuy et du territoire.

Dans le cadre de cette démarche coopérative et concernant le site du Val de Tamié, plusieurs projets, conçus et entièrement développés par des opérateurs privés, ont été reçus par la commune de FAVERGES-SEYTHENEX.

La famille SZYMCZAK a proposé à la commune de FAVERGES-SEYTHNEX de reprendre et développer une activité consistant à exploiter les hébergements touristiques et l'aire naturelle de camping du Val de Tamié.

En conséquence de quoi, la commune de FAVERGES-SEYTHENEX accorde, dans les conditions suivantes, un bail dérogatoire à « l'occupant » dont les modalités sont fixées dans le présent bail.

De convention expresse, le présent bail conclu entre le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus est exclu du champ d'application du chapitre V, du Titre IV du Livre 1er du Code de commerce portant statut des baux commerciaux, pour lequel les parties entendent formellement déroger et ce, en application de l'article L 145-5 dudit code.

Le présent bail est donc soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du code civil, dans la mesure où il n'y déroge pas.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CONDITIONS PARTICULIERES

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, moyennant les charges, aux clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux du site de Val de Tamié, appartenant à la commune, parcelle cadastrée OB 1729 d'une contenance de 6 255 m², sis 255 Route des Noyers - Les Combes 74210 FAVERGES-SEYTHENEX ci-dessous désignés,

I - DESIGNATION

Les locaux, objet des présentes, comprennent :

- 1 chalet Belle Étoile, d'une superficie de 60 m², d'une capacité de 4 à 6 personnes
- 1 chalet Sambuy, d'une superficie de 80 m², d'une capacité de 6 à 8 personnes
- 1 chalet Arclosan d'une superficie de 80 m², d'une capacité de 6 à 8 personnes
- 1 gîte dit « Hostel des Combes » d'une superficie de 358 m², d'une capacité de 15 personnes
- 1 salle « Michel Levet » d'une superficie de 270 m² et composée de :
 - 1 salle multi-activités d'une capacité de 40 personnes
 - 1 espace « sanitaires et douches »
 - 2 espaces de toilette extérieurs
 - 1 zone « espace réfrigérateurs »
 - 1 local « lavage-séchage »
- Dépendances :
 - 1 hangar d'une superficie de 83 m²
 - 1 chalet d'une superficie de 21 m²

L'ensemble des bâtiments sont implantés sur la parcelle cadastrée section OB n°1729 d'une contenance totale de 6 255 m².

- 1 aire naturelle de camping offrant 30 emplacements, équipée de bornes électriques, implantée sur les parcelles communales OB n°1472, 1496, 1497, 1499, 1504, 1513, 1520 et 1750 d'une contenance totale de 12 570 m²

Les lieux loués constituent des immeubles indépendants.

Le descriptif des locaux et leurs équipements ainsi que toutes précisions sur leur emplacement sont joints en annexe 1 des présentes.

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le Preneur déclarant parfaitement les connaître, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances, sans répétition ni recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent acte, toutes les informations utiles sur l'état des locaux et des immeubles et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demandeur au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément

3 | Paraphe



aux dispositions de l'article L.145-5 du code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un commissaire de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. L'état des lieux est joint en annexe 2 des présentes.

D'ores et déjà, le Bailleur autorise le Preneur a installé, sur le terrain objet des présentes, des jeux en bois amovibles afin que ce dernier puisse compléter l'offre de loisirs offerte à sa clientèle.

De même, le Bailleur autorise la présence sur le site d'une installation légère de loisir afin de servir d'hébergement temporaire utile au gardiennage du site durant sa période d'exploitation

Licence IV

Par ailleurs, le Bailleur est titulaire d'une licence de débit de boissons de type IV qui l'autorise à vendre des boissons alcoolisées de 4ème et 5ème groupe en vue de leur consommation sur place.

Le Bailleur accorde au Preneur une location de sa licence, ce que le Preneur accepte. En conséquence, le Bailleur renonce à exercer les droits que lui donne la licence et il autorise le Preneur à exploiter lesdits droits.

Le Preneur déclare que :

- Il répond à l'ensemble des conditions exigées pour l'exploitation de la licence visée par le présent contrat,
- il n'a fait l'objet d'aucune condamnation de nature à lui interdire l'exploitation de cette licence,
- il se chargera personnellement de toutes les formalités nécessaires au transfert de licence à son profit auprès des administrations compétentes,
- il a suivi la formation imposée par le code de la santé publique pour l'exploitation d'un débit de boissons alcoolisées et a obtenu un permis d'exploiter délivré par un organisme agréé.

II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 24 mois, à compter du 15 juin 2024. Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction automatique et expirera effectivement, sans que le Bailleur ait à donner congé au Preneur, le 14 juin 2026.

Avant l'expiration du bail initial et si l'une des deux parties souhaite renouveler le contrat, un acte de renouvellement devra être conclu, par accord commun entre le Bailleur et le Preneur. Il est précisé que la durée totale du bail initial et de ses éventuels renouvellements ne peut dépasser la durée maximale de 3 (TROIS) ans à compter de sa prise d'effet initiale.

Dans tous les cas, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après la cessation du bail. En conséquence, à l'expiration du contrat, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués, à défaut de quoi il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Il sera en outre, de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

La location de la Licence IV est consentie pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie trois mois avant la date anniversaire.

III - DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage exclusif de :

- location hébergements touristiques et saisonniers ;
- gestion aire naturelle de camping ;
- réceptions et événementiel ;
- organisation de séminaires, colloques et tourisme d'affaires ;
- organisation d'animations et d'exposition;
- vente de produits locaux ;
- vente d'objets publicitaires ;
- petite restauration et boissons ;
- location d'équipements sportifs et de loisirs (skis de fond, ...)

Le Preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité.

Le Bailleur, ne conférant au Preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer librement tous autres locaux communaux, pour toutes destinations, y compris celles autorisées par les présentes.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives et réglementaires requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, annuel, hors charges et hors taxes de 45 000 € (quarante-cinq mille euros), payable trimestriellement et d'avance au domicile du Bailleur ou de son représentant, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil.

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, pour la première fois, à la signature du présent Bail, *pro rata temporis*, pour le trimestre en cours.

Le Preneur devra régler en même temps que chaque terme de loyer, la totalité de la contribution annuelle sur les revenus locatifs, afférente à la période de jouissance considérée ; toutefois, en cas d'option pour la TVA, le loyer et tous accessoires s'entendront hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le Preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du Bailleur.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires ou non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 6 % ou d'un intérêt à taux égal par mois de retard jusqu'à complet paiement.

La location de la Licence IV est consentie moyennant le versement d'une redevance annuelle de 5 000 € (cinq mille euros), payable trimestriellement et d'avance au domicile du Bailleur



ou de son représentant, le premier jour ouvrable de chaque trimestre, payer au Bailleur, pour la première fois, à la signature du présent Bail, *pro rata temporis*, pour le trimestre en cours.

V - INDEXATION

Le loyer et la redevance ci-dessus seront indexés annuellement en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Insee, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le Bailleur de formaliser une demande préalable, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Lors de la première échéance d'indexation, le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre l'indice du 4^{ème} trimestre 2023 (indice de base — 133,69) et l'indice correspondant de l'année suivante (indice de comparaison), et pour les années suivantes, l'indice de comparaison utilisé l'année précédente servira d'indice de base, l'indexation étant calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de l'année suivante, de telle manière que chaque année, la période de variation entre les indices corresponde toujours à une année.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison de ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

VI – CHARGES ET TAXES

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Le Bailleur entendant que le loyer perçu soit net de toutes charges, taxes et impôts, le Preneur devra, indépendamment du règlement de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc... qu'il devra acquitter directement en en justifiant à première réquisition, satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes professionnelles de toute nature de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété,

Le Preneur acquittera notamment les charges suivantes :

- les frais d'éclairage, d'eau, les dépenses de chauffage, de ventilation (climatisation, réfrigération...), de nettoyage, d'enlèvement, élimination et tri des déchets, de déneigement, y compris les dépenses relatives au contrôle des installations des immeubles,
- les redevances relatives à l'entretien ou au remplacement des équipements et installations techniques de toute nature des immeubles,
- les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc...
- le coût d'acquisition de l'outillage, et de tout autre matériel d'entretien, et du mobilier, de tous les systèmes de surveillance et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité, etc... ; le coût de leur entretien et de leur remplacement,
- les frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou des équipements,
- toutes les primes d'assurance contractées pour l'assurance des immeubles, y compris les honoraires de courtage d'assurance,

- les impôts et taxes actuels ou futurs en ce compris les impôts et taxes, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe, augmentation d'impôt légalement mis à la charge des Bailleurs et notamment l'impôt foncier et la taxe sur les bureaux, la taxe sur les ordures ménagères,

- les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation de travaux dans les immeubles, aux conditions habituelles de marché.

- Il remboursera en outre, sa quote-part de tous droits ou taxes afférents aux locaux loués, même incombant au Bailleur, tels que la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les bureaux, ou tous autres impôts nouveaux qui viendraient grever les immeubles loués.

Concernant la Licence IV, le Preneur accepte d'acquitter à sa charge l'ensemble des frais (taxes ou autres) qui seront dues en raison de l'exploitation de la licence à compter de la signature du présent contrat.

VII – DEPOT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le Preneur verse ce jour au Bailleur qui lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, la somme de 12 500 € (douze mille cinq cents euros) laquelle correspond à un trimestre de loyer en principal.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes trimestriels ; il sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail, sans porter intérêts au profit du Preneur, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

En cas de procédure collective du Preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le Preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées.

Ainsi, le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant la réglementation relative aux établissements recevant du public si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

VIII – MODALITES D'OCCUPATION

1°) Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

2°) Le Preneur devra tenir les locaux constamment en état de
des congés annuels.

3°) Le Preneur devra occuper les locaux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement,
conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

4°) Le Preneur devra constamment utiliser les locaux loués conformément aux usages de sa profession
et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et
règlements. Notamment :

- 4.1. Il ne doit procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou
marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur un espace
privatif non inclus dans l'assiette du bail, l'interdiction du présent alinéa s'appliquant
également au stationnement des véhicules — en dehors des éventuels emplacements
de stationnement régulièrement loués -.
- 4.2. Il doit veiller à ce que la tranquillité des locaux ne soit troublée en aucune manière par
son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements. En
particulier, le Preneur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs
désagréables ou bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.
- 4.3. Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles ou matériels,
à l'exclusion de ce qui est autorisé et déterminé à l'article 3 des présentes.
- 4.4. Il doit s'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-
ordures et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher,
ou provoquer le gel des canalisations.
- 4.5. Il doit s'abstenir de jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les récipients
destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients
réglementaires, le Preneur devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie
et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le
Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.
- 4.6. Il doit faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers uniquement par les accès affectés
à cet effet et aux horaires d'usages.
- 4.7. Il ne doit rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons.
- 4.8. Il ne doit introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition
qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres
occupants.
- 4.9. Le Preneur doit d'autre part préalablement à l'apposition de toute enseigne et/ou
plaque, obtenir l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, l'autorisation du Bailleur
étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention des autorisations administratives
requis.
- 4.10. Il ne doit pas faire supporter les aux planchers, terrasses ou balcons, d'un poids
supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer
de ce poids auprès du Bailleur.
- 4.11. Il doit déclarer à la Mairie et au Bailleur, l'existence d'un foyer de contamination par les
termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle
contamination.
- 4.12. Il doit faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par le fumiste du
Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins
une fois par an.
- 4.13. Il ne doit utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation
en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par
an par une entreprise spécialisée, en souscrivant corrélativement tous les contrats
d'entretien nécessaires à cet effet. Il en sera de même des canalisations intérieures et
des robinets d'eau et de gaz, dont le Preneur devra justifier de l'entretien à toute
réquisition du Bailleur.

IX – ENTRETIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE

1°) Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état, le Preneur renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du Bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Il devra en outre :

2°) Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations, dans les règles de l'art, qui pourraient être nécessaires ou utiles, y compris celles découlant de la vétusté et/ou de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception uniquement des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture, qui resteront seules à la charge du Bailleur.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur, tel qu'elle est indiquée ci-dessous.

Le Preneur devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra également faire entretenir et, au besoin, remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que les fenêtres, portes et volets, glaces, parquets, revêtements de sol, boiseries.

3°) Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives ou légales (hygiène, santé, sécurité, prévention contre les incendies, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), de façon à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet, mais à l'exclusion de tous travaux relevant de l'article 606 du code civil.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

4°) Le Preneur assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

5°) Informer le Bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

6°) A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

X – TRAVAUX

1°) Travaux du Preneur

a) Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun cloisonnement, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, ni construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, et de la copropriété s'il en existe pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière. Toute demande d'autorisation doit être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et des plans faisant également mention de l'existant.

b) En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

c) Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et dans le respect de toutes normes légales et réglementaires par des entreprises qualifiées, le Preneur devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux ;

d) Les travaux touchant à la structure des locaux ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé.

e) Il devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité du Bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le Preneur.

f) Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

g) Tous les travaux réalisés par le Preneur deviendront la propriété du Bailleur sans indemnité à la fin du présent bail, sans préjudice de la faculté pour le Bailleur d'exiger, mais en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial.

2°) Travaux du Bailleur que le Preneur doit souffrir

a) Le Preneur devra supporter la gêne et les conséquences de toute nature que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations, travaux d'entretien, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle, passages de canalisation et plus généralement des travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution du loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait 21 jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil.

b) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous coffrages, agencements, aménagements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou un quelconque occupant de l'immeuble ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

c) Le Preneur devra supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.

d) Le Preneur devra supporter en outre, sans indemnité ni recours contre le Bailleur par dérogation à l'article 1723 du code civil, toute modification qui pourrait être apportée à l'immeuble, en ce compris aux accessoires de la chose louée.

XI – ASSURANCES - RESPONSABILITE

11.1. Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile qu'il peut

encourir en sa qualité de propriétaire.

Le Bailleur assurera les immeubles et tous les éléments d'équipement ou autres, devenus immeubles par destination, contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux, destruction partielle ou totale. Il se réserve par ailleurs le droit de couvrir tous autres risques raisonnables susceptibles d'affecter les biens immobiliers objet du présent bail.

11.2. Assurance du Preneur

Le Preneur devra faire assurer contre tous dommages résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, explosion, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondation, refoulement d'égoûts et canalisations, effondrement, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués dans les locaux loués, son mobilier, son matériel, ses agencements installés ou réalisés à ses frais, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Le Preneur devra faire assurer les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les locaux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment la perte d'exploitation.

Le Preneur devra justifier de la souscription de ses polices à la prise d'effet du bail et de leur maintien, ainsi que de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur pendant la durée du bail et ses éventuels renouvellements.

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où les activités exercées par le Preneur entraîneraient, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et en outre, de le garantir contre toute réclamation de voisins.

11.3. Renonciation à recours

Le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

11.4. Responsabilité

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

a) en cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le Preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

En effet, le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux. Le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victime dans les locaux loués.

b) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le Bailleur une simple faculté.

c) en cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, ~~qu'ils soient ou non occupants~~ de l'immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements,

d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc..., le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur, le Bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,

e) en cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou de tous autres services de l'immeuble. Le Bailleur ne pourra être rendu responsable de ces irrégularités ou interruptions et le Preneur renonce à ce titre à tout recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur devra par ailleurs faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les autres de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et au contraire en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Le Bailleur décline toute responsabilité quant à l'exploitation de sa Licence pendant la durée du contrat

XII SOUS-LOCATION - CESSION

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les locaux loués.

1°) Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

2°) Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail.

3°) Le Preneur ne pourra concéder directement ou indirectement la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance.

XIII – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, de plus de 50% de la surface des locaux loués, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogations aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des parties

contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.

XIV- CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte de toutes sommes dues en vertu du présent bail, qu'il s'agisse des loyers et/ou indemnités d'occupation, ou des accessoires, tels que charges, taxes, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Dans l'hypothèse où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à 120 % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujéti.

En telle hypothèse, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

XV – SANCTIONS

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 %, ladite majoration restant indépendante d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l'obligation pour le Preneur de régler l'intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes.

XVI – INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au Bailleur

XVII – RESTITUTION DES LIEUX

1°) Le Preneur devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge, ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

2°) Le Preneur devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état, de tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant, après leur remise en état primitif conformément à l'article IX.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire, à défaut de quoi l'état des lieux sera établi par un commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Faute d'exécution spontanée par le Preneur des réparations et/ou remises en état lui incombant telles que décrites dans l'état des lieux, dans les quinze jours de la notification de ce dernier, lesdites réparations et remises en état seront effectuées par le Bailleur à la diligence et sous la surveillance de son architecte.

Le coût de ces interventions, en ce compris les honoraires de l'architecte, sera supporté par le Preneur et imputé corrélativement sur le dépôt de garantie, sans préjudice de toutes indemnités complémentaires dues par le Preneur au Bailleur en cas de travaux excédant le dépôt de garantie ou au titre notamment de l'impossibilité de procéder à la re commercialisation immédiate des locaux.

XVIII – DISPOSITIONS DIVERSES

1°) État des risques et pollution (ERP)

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi depuis moins de six mois avant la date de conclusion du présent bail, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre, est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans les zones ou les secteurs suivants :

- Périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques naturels (PPRN),
- Périmètre d'exposition aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers (PPRM),
- Périmètre d'exposition aux risques délimitée par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
- Zones de sismicité (1, 2, 3, 4 ou 5),
- Secteur d'information sur les sols
- Zones à potentiel radon

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par les articles précités. Le Preneur s'interdit tout recours à ce sujet envers le Bailleur.

Le Bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques résultant de catastrophes naturelles, minières, technologiques ou sismiques, en application notamment des articles L.125-1 et suivants et L.128-1 et suivants du Code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

2°) Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L.126-26 et L.126-29 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur informative.

3°) Visite des lieux

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utile, faire effectuer toutes constatations ou mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostic légaux et réglementaires obligatoires ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel.

En outre, dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, ou le départ du Preneur, en cas de congé donné par ce dernier, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Dans le même temps, le Bailleur pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux.

4°) Changement d'état

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce — ou au répertoire des métiers -.

5°) Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du Bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

6°) Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur et en cas de co-preneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

XVIII – ENREGISTREMENT - FRAIS

1°) **Enregistrement.** Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement, aux frais et à la diligence du Preneur.

2°) **Frais et honoraires.** Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait le 10/06/2024, en 3 exemplaires

Le Preneur,

Pour la Société SAS Val de Tamié,
Mr Thomas SZYMCZAK

*Lu et approuvé,
bon pour accord.*



Le Bailleur,

Pour la commune Faverges-Seythenex,
Mr Jacques DALEX, Maire

Lu et approuvé, bon pour accord



Devenu exécutoire compte-tenu de la réception en Préfecture le :

De la publication le :

Notifié le :

15 | Paraphe





ANNEXES AU BAIL DEROGATOIRE

Bail non soumis au statut des baux commerciaux

Annexe 1 : Le descriptif des locaux et leurs équipements ;

Annexe 2 : Etat des lieux ;

Annexe 3 : Etat des risques et pollutions ;

Annexe 4 : Diagnostic de performance énergétique ;

Annexe 5 : Actes émanant de la Commune et permettant de justifier de la capacité de son représentant à signer le bail ;

Annexe 6 : Statut de la société SAS VAL DE TAMIÉ, un extrait Kbis et tous documents, pouvoirs, décisions d'associés ou mandats spécifiques permettant à Thomas SZYMCZAK de signer pour ladite société le bail ainsi que la CNI de celui-ci.

Fait le 10/06/2024, en xemplaires

Faire précéder la signature de la mention « *lu et approuvé, bon pour accord* » - ajouter le cachet de l'entreprise et de la Commune

Le Preneur,

Pour la Société SAS Val de Tamié,
Mr Thomas SZYMCZAK

*Lu et approuvé,
bon pour accord.*

Le Bailleur,

Pour la commune Faverges-Seythenex,
Mr Jacques DALEX, Maire

Lu et approuvé, bon pour accord

Devenu exécutoire compte-tenu de la réception en Préfecture le :

De la publication le :

Notifié le :