

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 SEPTEMBRE 2023

L'an deux-mille-vingt-trois, le vingt-six septembre, le Conseil communautaire s'est réuni à vingt heures, dans les locaux du siège de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, sur convocation adressée à tous ses membres, le vingt septembre précédent, par Monsieur Gérard FOURNIER-BIDOZ, Président en exercice de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes.

Conseillers en exercice : **31**

Présents : **18**

ALEX : Catherine HAUETER

LA BALME-DE-THUY : Pierre BARRUCAND

LE BOUCHET-MONT-CHARVIN : Franck PACCARD

LES CLEFS : Sébastien BRIAND, Nathalie BULEUX

LA CLUSAZ : /

DINGY-SAINT-CLAIR : Laurence AUDETTE

LE GRAND-BORNAND : Jean-Michel DELOCHE, Hélène FAVRE BONVIN

MANIGOD : Stéphane CHAUSSON

SAINT-JEAN-DE-SIXT : Danièle CARTERON

SERRAVAL : Vincent HUDRY-CLERGEON, Philippe ROISINE

THÔNES : Grégory BAERT, Claude COLLOMB-PATTON, Gaëlle VERJUS, Nelly VEYRAT-DUREBEX

LES VILLARDS-SUR-THÔNES : Odile DELPECH-SINET, Gérard FOURNIER-BIDOZ

Pouvoirs : **7**

Bruno DUMEIGNIL à Laurence AUDETTE, Patrick HERBIN à Catherine HAUETER, Didier LATHUILLE à Danièle CARTERON, Isabelle LOUBET GUELPA à Stéphane CHAUSSON, Chantal PASSET à Nelly VEYRAT-DUREBEX, André PERRILLAT-AMEDE à Jean-Michel DELOCHE, Jean VULLIET à Gaëlle VERJUS

Excusée : **2**

Amandine DUNAND, Pascale MEROTTO

Absents : **4**

Stéphane BESSON, Benjamin DELOCHE, Alexandre HAMELIN, Didier THEVENET

Secrétaire de séance : Danièle CARTERON

DEL2023-070 - APPROBATION D'UN BAIL DEROGATOIRE (COURTE DUREE) POUR LA LOCATION DE LOCAUX D'AVITAILLEMENT ET DE LAVAGE DU RESEAU ARAVISBUS

Rapporteur : Monsieur le Président

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la commande publique tel qu'entré en vigueur le 1^{er} avril 2019 ;

Vu les statuts de la CCVT en vigueur depuis le 25 juin 2019, approuvés par arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2019-0061 du 24 octobre 2019 ;

Vu la Loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'Orientation des Mobilité, dite Loi "LOM" ;

Vu la délibération n°CP-2021-06/17-151-5684 de la Commission permanente de la Région portant approbation de la convention de coopération en matière de mobilité conclue entre la Région et la Communauté de Communes des Vallées de Thônes en date du 4 juin 2021 ;

Vu la délibération n°CP-2021-06/17-151-5684 en date du 4 juin 2021 du Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes approuvant la convention de transfert des services du SIMA à la Région et de gestion de ces services par la CCVT par délégation de la Région et autorisant son président à la signer ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2021/069 du 29 juin 2021 concernant l'approbation de la convention de coopération en matière de Mobilité entre la CCVT et la Région ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2021/070 relatif à la convention de transfert des services du SIMA à la Région et de gestion de ces services par la CCVT par délégation de la Région ;

Vu la délibération n°CP-2023-05/02-7-7460 en date du 12 mai 2023 de la Commission Permanente de la Région approuvant l'avenant n°1 à la convention de délégation de transfert des services du SIMA à la Région et de gestion de ces services par la CCVT par délégation de la Région ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2023/047 du 13 juin 2023 approuvant l'avenant n° 1 à la convention de transfert des services du SIMA à la Région et de gestion de ces services par la CCVT par délégation de la Région ;

Depuis le 1er juillet 2021, la Région est Autorité Organisatrice de la Mobilité sur le territoire de la CCVT.

La Région Auvergne Rhône-Alpes et la CCVT ont signé une convention de coopération en matière de mobilité, servant de cadre à de possibles conventions de délégation de compétence sur les différentes thématiques de la Mobilité : services réguliers de transport public, de transport à la demande et de transports scolaires, l'intermodalité entre les réseaux, les services relatives aux mobilités actives, aux usages partagés des véhicules terrestres à moteur et de mobilité solidaire ;

A ce jour, la CCVT est donc autorité organisatrice de second rang (AO2) pour les services suivants :

- Le service des transports scolaires (depuis 2015) ;
- Le service des transports saisonniers été/hiver (convention de transfert des services du Syndicat Intercommunal du Massif des Aravis (SIMA) à la Région et de gestion de ces services par la CCVT par délégation de la Région signée en juin 2021) ;
- La mobilité active, par convention de délégation avec la Région signée en avril 2022 ;
- Le transport à la demande et les mobilités partagées et solidaires, par convention de délégation avec la Région signée en avril 2023.

Constatant la difficulté de trouver un opérateur économique qui puisse exécuter le service de navette saisonnière à un prix acceptable au regard du droit de la commande publique (pour rappel, plusieurs marchés infructueux depuis 2022), la Région, en sa qualité d'Autorité Organisatrice de la Mobilité, a décidé, en accord avec la CCVT, de faire appel à la régie des Transports de l'Ain, opérateur interne de la Région, afin d'exécuter le service dans le cadre d'un contrat de quasi Régie.

Ainsi, la Région et la Régie ont contracté par délibération de la Commission Permanente de la Région du 12 mai 2023, un Contrat d'Obligation de Service Public (OSP).

La reprise par la Région du marché d'exploitation des services de navettes saisonnières ARAVIS BUS à nécessité d'adapter :

- Le partage des tâches de gestion et de supervision du réseau,
- Le contrôle de l'exploitant,
- le partage du financement du réseau entre la Région et la CCVT.

Consécutivement à l'augmentation de l'offre de services sur le territoire, afin de permettre la bonne exécution du service de transport public saisonnier routier objet du contrat d'OSP, un nouveau système permettant l'avitaillement et le lavage des véhicules affectés à l'exécution du service est proposé.

Cette activité accessoire nécessaire à l'exécution du service, consiste à la location auprès de la Société GABIN de deux travées jointes et couvertes de 153m² sur la zone des Mesers à Saint de Jean de Sixt. Le bail dérogatoire est conclu à partir du 1er octobre 2023 et pour une durée permettant à court terme de couvrir la saison hivernale 2023/2024, l'été 2024, l'hiver 2024/2025.

Le montant mensuel du loyer s'élève à 3 000 euros HT.

Les travées seront équipées d'une cuve d'avitaillement en gazole HVO et d'un nettoyeur haute pression.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à 17 voix pour et 8 abstentions (MMES, MM. Pierre BARRUCAND, Danièle CARTERON, Stéphane CHAUSSON, Odile DELPECH-SINET, Didier LATHUILLE, Philippe ROISINE, Gaëlle VERJUS, Jean VULLIET) :

- **APPROUVE** le bail dérogatoire proposé par la Société GABIN selon le projet ci-annexé ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à le signer et tout document y afférent, ainsi qu'à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Président
Gérard FOURNIER-BIDOZ

Le Secrétaire de séance
Danièle CARTERON



*Délibération transmise en Préfecture le 9 octobre 2023
Publiée le 9 octobre 2023*

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société GABIN

Société par actions simplifiée au capital de 5 000,00 euros

Dont le siège social est 105 Route de l'Epine 74450 SAINT-JEAN-DE-SIXT

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy sous le numéro 828.120.014

Représentée par Monsieur Ludovic PERILLAT-MERCEROZ, en sa qualité de président et d'associé unique

Ci-après dénommée "Le Bailleur",
D'une part,

ET

La Communauté de Communes des Vallées de Thônes (CCVT)

Dont le siège social est 14 rue du Bienheureux Pierre Favre 74230 THONES

Représentée par Monsieur Gérard FOURNIER-BIDOZ, en sa qualité de Président, autorisé à signer par la délibération n°2023/ 070 du 26 septembre 2023

Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les Parties »

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

PREAMBULE :

Dans le cadre de l'exécution du service de transport public routier saisonnier ARAVIS BUS la Régie de l'Ain a été mandatée pour assurer le service de transport.

Afin de permettre la continuité du service, une station d'avitaillement et de lavage doit être affectée à son exécution, il s'agit d'une activité accessoire non détachable du service de transport.

Pour ce faire, il a été acté la location des éléments ci-après, dans le cadre d'un bail dérogatoire entre la société GABIN et la CCVT.

Il est porté à la connaissance des parties que les locaux seront par la suite mis à disposition à la Régie de l'Ain conformément à la destination du bail.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire, à 105 Route de l'Epine 74450 SAINT-JEAN-DE-SIXT, d'un immeuble d'une superficie de 1 622,82 m².

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location de courte durée, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

En outre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

Par les présentes, le Bailleur donne à bail dérogatoire, dans le cadre des dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce, au Preneur qui accepte les Locaux ci-après désignés.

En toute connaissance de cause, suffisamment informées, les Parties ont soumis leurs engagements aux dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, entendant expressément déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce, mesurant exactement les conséquences de leur choix.

Article 2 - Désignation de l'immeuble loué

Dans un ensemble immobilier situé 105 Route de l'Epine 74450 SAINT-JEAN-DE-SIXT, les locaux ci-dessous désignés figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Sect. | Numéro | Lieudit | ha | a | ca |
|-------|--------|----------------------|----|----|----|
| A | 4750 | 105 Route de l'Epine | 00 | 29 | 48 |

Le lot numéro 2 comportant 2 garages portant les numéros 5 et 6 d'une surface de 153,67 m².

Ainsi que lesdits locaux, ci-après dénommés les « locaux loués » s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Article 3 - Renseignements concernant l'immeuble loué

Diagnostics immobiliers

3.1 Amiante

Le Bailleur déclare que les locaux donnés à bail, ayant été construits après 1997 n'entrent pas dans le champ d'application des articles R.1334-14 à R 1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code la Santé Publique.

3.2 Etat des risques et pollutions

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques et pollutions a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

Le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

3.3 Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Preneur déclare expressément dispenser le Bailleur de la fourniture dudit diagnostic et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Article 4 - Destination des lieux loués

Les locaux, objets du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage de site d'avitaillement et de lavage des Aravis bus.

Il pourra y exercer les activités d'avitaillement et de lavage à l'exclusion de toute autre.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord express préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités annexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des lieux.

Le Preneur s'interdit toute activité nuisible susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard.

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

Le Preneur, dont les activités peuvent entraîner des nuisances sonores, s'oblige expressément à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau possible de ces nuisances, et si le voisinage ou les autorités administratives le demandent, à établir des isolations antibruit.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées.

Le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Néanmoins le Bailleur prend acte que l'activité du Preneur concerne l'avitaillement de bus.

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

Le Preneur s'oblige à faire son affaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il en rendra compte au Bailleur, qui ne pourra en aucun cas être responsable des manquements commis par le Preneur.

Article 5 - Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée initiale de dix-neuf (19) mois entiers et consécutifs à compter du 1^{er} octobre 2023 pour se terminer le 30 avril 2025, aucune des parties ne pouvant y mettre fin avant l'expiration du délai ainsi convenu.

A l'arrivée du terme des présentes, soit le 30 avril 2025, à défaut de congé signifié par l'une ou l'autre des Parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception deux mois avant la date d'échéance, le bail sera reconduit tacitement pour une durée de cinq (5) mois, soit jusqu'au 30 septembre 2025.

A l'arrivée du terme, le Preneur devra spontanément quitter les lieux et les libérer de tout occupant de son chef. Il devra procéder à l'enlèvement de ses mobiliers et objets personnels, à ses frais. Il disposera d'un délai d'un mois à compter du terme contractuel pour s'exécuter volontairement, étant précisé qu'il sera redevable du montant du loyer et des charges jusqu'à son départ effectif matérialisé par la restitution des clés au Bailleur.

En cas de maintien dans les locaux au-delà du terme contractuel, le Bailleur pourra contraindre le Preneur à les libérer, par tous moyens.

Article 6 - Loyer

6.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes et hors charges de trois mille (3 000) EUROS.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

6.2 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable d'avance entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois entre les mains du Bailleur par virement administratif. Le premier paiement aura lieu le jour de la signature des présentes.

Article 7 - Charges

7.1 Identification et répartition des charges

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, figure ci-dessous dans un tableau récapitulatif, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail et comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

| Catégorie de charges, impôts, taxes et redevances | REPARTITION | |
|---|-------------|---------|
| | Bailleur | Preneur |
| Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (*) Redevance incitative | | X |
| Consommations, abonnements, location des compteurs et entretien (eau, électricité, chauffage,) * | | X |
| Travaux relevant de l'article 606 du code civil | X | |
| Travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du code civil | X | |
| Assurance incendie, explosions et garanties Annexes, responsabilité civile et assurances Annexes | | X |

(*) *au prorata des surfaces louées.*

Pendant le cours du bail, toute modification de la répartition de ces charges et coûts de travaux entre locataires sera portée à la connaissance du locataire.

7.2. Règlement des charges par le Preneur

Les charges dues par le Preneur seront payées annuellement lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels.

Le Bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui.

Article 8 - Etat des lieux loués

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, 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 bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités : un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi le jour de l'entrée en jouissance et annexé au présent bail.

Les Parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité, sera exclusivement supportée par le Preneur.

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

Article 9 - Entretien des locaux loués

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les lieux loués, ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

Article 10 - Travaux

10.1 Travaux que le Preneur peut effectuer

Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués, mais uniquement après avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtront nécessaires, de même que tous les travaux comportant changement de distributions, percements des murs, de poutres ou de planchers.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de 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.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", l'expiration des relations contractuelles des Parties issues de la prorogation et/ou du renouvellement du présent bail.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

Article 11 - Réparations

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, où les parties communes de l'immeuble.

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

Article 12 - Obligations du Preneur

12.1 Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

12.2 Conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs. Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'accessibilité, la réglementation environnementale, le droit du travail et la sécurité.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

Le Preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

12.3 Enseignes

Le Preneur pourra, après avoir reçu l'agrément de l'architecte de l'immeuble et obtenu les autorisations administratives requises, installer sous sa seule et entière responsabilité l'enseigne de son commerce (lumineuse ou non) au droit des locaux loués. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui.

12.4 Exploitation

Le Preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Les locaux loués devront être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne tel que définies au paragraphe ci-dessus.

12.5 Assurances

Les locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables.

Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

La police devra stipuler une clause de renonciation à recours aux termes de laquelle, l'assureur renonce au recours qu'il serait fondé à exercer contre le propriétaire des biens immobiliers, agencements, aménagements, embellissements désignés aux conditions particulières et contre son assureur.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les délais prévus au contrat d'assurance du preneur, le tout par lettres recommandées avec demande d'acté de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, chaque année sans réquisitions préalables de sa part, à peine de résiliation du bail.

12.6 Responsabilité, recours

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et Intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage

12.7 Changement dans la situation du Preneur

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement tout changement de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements ou prorogations.

Article 13 - Destruction

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les Locaux venaient à être détruits en totalité, le bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

Si toutefois, les Locaux 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, dont la décision appartiendra au seul Bailleur, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil. Ce dernier informera le Preneur de sa décision au plus tôt un mois après la survenance du sinistre, le temps de faire le point sur la possibilité ou non de reconstruire les Locaux.

En conséquence et sous réserve des décisions du Bailleur et le cas échéant de la copropriété, et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour remettre les Locaux en état dans le délai maximum de deux ans après sinistre et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des Locaux partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires réduit en proportion des surfaces détruites et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Si, en raison de causes étrangères au Bailleur et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérait impossible, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant alors acquis au Bailleur.

Article 14 - Cession - Sous-location

14.1 Cession

Le Preneur ne pourra céder ni apporter son droit au présent bail, en tout ou partie, le tout sans accord préalable et écrit du Bailleur.

14.2 Sous-location

Le Bailleur prend acte que la CCVT mettra ces locaux à disposition de la Régie des Transports de l'Ain pour l'avitaillement et le lavage des Aravis bus.

Article 15 - Restitution des locaux

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura effectué ou réglé au Bailleur toutes réparations à sa charge et remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 10 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai

en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

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

Il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installés par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

Article 16 - Dépôt de garantie

NEANT

Article 17 - Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore plus généralement à défaut de paiement d'une somme quelconque due en vertu des présentes, comme enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail et UN MOIS après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 10 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Le Preneur sera en outre tenu de rembourser au Bailleur les frais et honoraires exposés par

celui-ci pour obtenir la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire ou la résiliation judiciaire du Bail (frais d'huissiers, honoraires d'avocat, levée des états de privilèges et nantissements, débours...).

L'application de la présente clause résolutoire n'étant pas exclusive d'exécution, le Bailleur aura d'autre part, la faculté distincte, un mois après notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter la ou les obligations méconnues par le Preneur, notamment par toutes entreprises de son choix, le tout au frais, risques et pertes du Preneur.

Article 18 – Honoraires et Frais

Les honoraires relatifs à la rédaction du présent bail seront supportés par le Bailleur.

Les frais et droits des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

Article 19 – Litiges

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable avant de le transmettre aux juridictions compétentes.

Article 20 – Tolérances/ Avenant

Toutes tolérances relatives à l'application de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent Bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Les parties se réservent le droit d'avenanter le présent bail sous réserve de ne pas le modifier substantiellement.

Article 21 - 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 en leur siège social respectif

Fait à SAINT-JEAN-DE-SIXT

Le

En 2 exemplaires

Le Bailleur
La société GABIN

Le Preneur
La CCVT