

PROJET BAIL RELEVANT DU CODE CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La commune de LANS EN VERCORS, 1 place de la Mairie 38250 LANS EN VERCORS, identifiée au SIREN sous le numéro 213 802 051. Représentée par son Maire, Monsieur Michael KRAEMER, dûment habilité à l'effet des présentes, par délibération n°136/2017 en date du 14 décembre 2017, ci-après désigné par les termes « LE BAILLEUR »,

D'UNE PART,

ET :

La société _____ au capital de _____ euros, dont le siège social se trouve _____, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de _____ sous le numéro _____, prise en la personne de son représentant légal domicilié en _____, Monsieur _____, né le _____ à _____, ci-après dénommée « LE LOCATAIRE »

D'AUTRE PART,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

article 1 : Conventions préliminaires

Il est ici convenu :

- qu'en cas de pluralité de bailleurs comme de locataires, il y aura solidarité soit entre bailleurs soit entre locataires dans les droits et obligations résultant respectivement à leur profit ou à leur encontre des stipulations du présente acte ;
- que les dénominations « le bailleur », « le locataire », s'appliqueront pareillement qu'il s'agisse de personnes physiques (hommes ou femmes) ou de personnes morales, de même qu'en cas de représentation totale ou partielle de ces personnes par mandataires, sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination, au singulier, puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent, leur solidarité étant expressément stipulée et acceptée ;
- que les termes « immeuble(s) » ou « bien(s) », utilisés au cours du présent acte, s'appliquent à l'ensemble des biens compris dans la désignation qui va suivre ;
- que le bail qui va suivre, en dehors des stipulations du présent contrat et compte tenu de la destination prévue plus loin, est régi par le titre huitième du Livre III du Code civil, mais seulement dans la mesure où il n'y déroge pas.

il est rappelé, à toutes fins utiles, que cette convention revêt un caractère précaire et révocable et ne peut en aucun cas être régie ni par le décret n°53.960 du 30 septembre 1953, décret codifié par les articles L-145-1 et suivants du code de commerce et les textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux, ni par quelque autre statut particulier.

Le bailleur loue le bien ci-après désigné pour l'usage exclusif du locataire.

article 2 Identification du bien

La commune de Lans en Vercors a créé un espace ludique au pied de la retenue collinaire du réseau de neige de culture. L'espace ludique comprend un bassin avec des jeux d'eau, un espace enherbé avec des tables de pique-nique. L'accès du public à cet espace est gratuit.

L' espace ludique est situé parcelle D191, lieudit combe charvet, 38250 LANS EN VERCORS.

Le BAILLEUR propose un emplacement d'environ 170 m² dans l'espace ludique. L'accès se fait par la route forestière de combe oursière uniquement. (cf annexe 1 : plan de l'espace ludique).

Le bien loué comporte en outre les équipements suivants : accès à l'électricité pour le branchement d'un véhicule mobile de type camion, remorque, aménagé pour la cuisine.

article 3. Destination des lieux loués

Le bien ci-dessus désigné est loué pour la destination suivante : exploitation d'un snack petite restauration et boissons conformément à la proposition effectuée par le locataire dans le cadre de l'appel à projet, à l'exclusion de toute utilisation, même temporaire, à un autre usage, de même que se trouve exclue toute affectation, même partielle, à l'habitation.

L'exploitation du snack petite restauration et boisson devra se faire à l'aide d'un véhicule mobile de type camion, remorque, aménagé pour la cuisine et conforme à la réglementation, notamment en terme sanitaire.

Le locataire aura un espace pour mettre en place une terrasse dans le périmètre défini à l'article 2 du présent bail.

Le locataire a l'interdiction formelle d'ériger toute construction quel quelle soit. L'ensemble de ses installations doivent demeurer mobiles.

article 4 Durée convenue

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 2 mois, à compter du 1er juillet 2019.

article 5 : Résiliation

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice :

- par le locataire à tout moment, en respectant un préavis de 15 jours ;
- par le bailleur si des grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code civil, deviennent nécessaires, à tout moment en prévenant le locataire 1 mois à l'avance.

article 6 : Reconduction

le contrat ne pourra pas faire l'objet d'une reconduction tacite. Il est conclu pour la durée expressément mentionnée à l'article 4.

article 7 : Loyer

Le loyer mensuel est fixé à _____(montant) euros.

Il sera susceptible de variation ainsi qu'il sera indiqué ci-après.

Le loyer est payable mensuellement à terme échu au bailleur.

Toute somme non réglée par le locataire à sa date d'exigibilité portera intérêt de plein droit au taux légal après commandement de payer resté sans effet jusqu'au jour du paiement effectif.

article 8 : Révision du loyer

Le loyer est ferme. Il ne sera pas révisé.

article 9 : Charges

En plus du loyer principal ci-dessus stipulé, le locataire devra rembourser au bailleur les charges suivantes

- l'électricité : abonnement et consommation
- l'eau potable : abonnement et consommation

Le paiement de ces charges en fin de contrat.

article 10 : Clause de résiliation de plein droit

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou du montant des charges récupérables, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause.

De même, le contrat sera résilié de plein droit en cas d'infraction du locataire à l'une des clauses du présent bail ; cette résiliation de plein droit sera toutefois subordonnée à une mise en demeure adressée

au locataire et lui enjoignant de respecter ses obligations dans la semaine suivant réception de cette mise en demeure.

Dans ces différents cas, la résiliation s'opérera de plein droit sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai d'un mois ci-dessus fixé.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

article 11 : Clauses pénales

À titre de clause pénale, en application des articles 1226 et suivants du Code civil, en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier de justice, le locataire devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 20 % de la somme due pour couvrir le bailleur de ses peines et tracas, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Il est également stipulé à titre de clause pénale, afin de garantir au bailleur la récupération effective et immédiate du bien loué, que le locataire, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans le bien à la cessation de la location, devra verser au bailleur une indemnité d'occupation calculée, jour par jour, en fonction du montant du dernier loyer majoré de 20 %.

article 12 : Obligations du locataire

Le présent bail est soumis aux conditions ci-après que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir et ce, à peine de toute action en dommages-intérêts et en résiliation du bail.

Le locataire devra payer le loyer et les charges de la manière définie dans le corps du présent acte ; il en supportera seul les frais.

Il sera tenu en outre des obligations suivantes :

- exploiter et développer l'activité de snack petite restauration et boissons pour satisfaire les attentes des utilisateurs de la zone ludique ;
- s'engager à observer une amplitude d'ouverture du snack-bar correspondant à la fréquentation des utilisateurs et ce quelque soit les conditions atmosphériques, à l'exclusion des cas de force majeure ;
- user paisiblement et raisonnablement du bien et des équipements loués, suivant la destination prévue au contrat.
- répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure.
- prendre à sa charge exclusive l'entretien du bien loué et toutes les réparations qui devraient y être faites, à la seule exception des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.
- acquitter les impôts, contributions et taxes à sa charge, ainsi que toutes prestations diverses.
- s'assurer contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire.
- ne pas céder le contrat de location ni sous-louer le bien sans l'accord écrit du bailleur,

article 13 : Obligations du bailleur

Par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil, le bailleur est seulement tenu des obligations suivantes :

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en état de servir à son usage.

À cet égard, le locataire admet bien connaître le bien loué et accepte de le prendre dans l'état dans lequel il se trouve, reconnaissant qu'il est effectivement propre à son usage.

Le bailleur conserve à sa charge les grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code civil. Si de telles réparations deviennent nécessaires, il pourra, à son choix, soit les effectuer, soit mettre fin au bail comme il est dit à la clause « Résiliation ».

article 14 : Tolérances

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucune circonstance être considérées comme entraînant une modification ou suppression

de ces clauses et conditions ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le locataire. Le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

article 15 : Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le locataire constitueront, pour tous ses ayants-cause et ayants-droit — notamment pour ses héritiers, en cas de décès — et pour toutes personnes tenues au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible.

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

article 16 : Restitution des lieux

16.1. En fin de location, quelle qu'en soit la cause, le locataire devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

16.2. Le locataire devra rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le locataire devra remettre les clés au bailleur. Au cas où le locataire ne serait pas présent aux jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du locataire.

16.3. À la suite de la visite d'état des lieux, si des réparations ou travaux sont nécessaires, il sera, le cas échéant, établi un devis des réparations à effectuer à la charge du locataire qui devra, dans les 8 jours de la notification de ce devis par lettre recommandée avec avis de réception, notifier au bailleur, dans les mêmes formes, son intention d'exécuter lui-même lesdits travaux, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. À défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du locataire. Si les lieux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au locataire et relevés dans l'état des lieux, le locataire supportera et réglera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droit set taxes en sus à la charge du locataire.

article 17 : attribution de juridiction

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, aux tribunaux et cour de Grenoble, y compris en cas de référés, de pluralité de défendeurs, ou d'appels en garantie.

article 18 : élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaire ou de poursuites, le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur en son siège social sus indiqué.

Fait à Lans en Vercors, le _____, en 2 exemplaires originaux

LE LOCATAIRE

LE BAILLEUR
Le Maire
Michael KRAEMER