



BAIL DEROGATOIRE
Restaurant D'WITCH
Article L 145.5, C. de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES

AGS Nature, Etablissement public industriel et commercial (exploitation des remontées mécaniques de l'Alpe du Grand Serre)

Domicilié : 636 route de la Mure - 38350 ALPE DU GRAND SERRE, Siret 804 384 360 00017

Tel : 04 38 75 13 06 – agsnature@gmail.com

représenté par son directeur, Éric NOWAK.

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** » ;

D'UNE PART

ET

La Société.....

Domicilié

Tel – email :

représentée par

Ci- après dénommés « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART

Préambule

AGS Nature est en charge de la gestion du domaine skiable, sur la base d'une convention passée avec le syndicat Intercommunal pour l'aménagement et la gestion de l'Alpe du Grand Serre (SIAG).

Cette même convention mettait à la disposition d'AGS Nature tous les équipements installés sur le domaine skiable, parmi lesquels, le chalet dit « D'WITCH » situé sur la parcelle cadastré N°117 de la commune de LA MORTE.

Ce chalet, ayant vocation à accueillir une activité de snack à destination des skieurs, a été aménagé en ce sens.

AGS NATURE entend par la présente confier l'exploitation de ce restaurant à la Société.....

Pour ce faire, le restaurant D'WITCH peut être exploité par l'intermédiaire d'un bail commercial dérogatoire prévu, au terme de l'article L145-5 du code de commerce. La Société accepte d'exploiter cette activité commerciale sur le site du Restaurant D'WITCH selon les modalités ci-après stipulées.

Conformément, à l'article L 145-5 du code de commerce :

Article L145-5 (EXTRAIT)

« Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux ».

Il est, préalablement au bail objet des présentes, exposé ce qui suit



ARTICLE 1 : OBJET DU BAIL

Par les présentes, le **Bailleur** donne à bail dérogatoire, au **Preneur**, le restaurant DWITCH afin que le **Preneur** y exerce une activité de restauration d'altitude, à l'exclusion de toute autre activité qui n'aura pas été autorisée au préalable et par écrit par le Bailleur, et conformément à l'article L 145-5 du code de commerce.

Le preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des dispositions ci-dessus rapportées, qui s'appliquent aux présentes et qui n'ouvrent pas au droit au bénéfice de la propriété commerciale à son profit.

Le preneur déclare également avoir pris parfaite connaissance des lieux, de leur dépendance, après avoir réalisé des visites sur site. Les locaux loués et ci-après désignés sont à usage exclusif du preneur, et tels que définis sur le plan annexé aux présentes.

ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL

Le contrat est conclu pour une saison d'hiver complète, soit environ 6 mois (temps de mise en place et de restitution compris), à compter de sa notification au Preneur.

Le présent bail prendra fin par la seule survenance du terme, sans qu'il soit besoin qu'un congé ou qu'une notification soit délivrés au **preneur**. En conséquence, le preneur s'oblige à libérer les lieux à l'expiration du bail dérogatoire et à les restituer libre de tout occupant, matériel et mobilier non apporté par le bailleur, au plus tard à cette date.

A son terme, le bail ne pourra être renouvelé que d'un commun accord.

Le bail ne pourra être modifié que par avenant signé par les deux parties.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DU BIEN LOUE

Le Restaurant dénommé D'WITCH d'une surface de 30 m² est composé de :

- 1 bâtiment
- 1 chauffe-eau

Les annexes à la présente convention sont :

- N°1 : mobilier apporté par le PRENEUR
- N°2 : attestations d'assurance responsabilité civile du preneur

Les locaux faisant l'objet de la présente convention devront exclusivement être consacrés à l'exploitation par le preneur du Restaurant d'altitude D'WITCH sans qu'il puisse en exercer d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement. Toute demande nouvelle sera formulée par le **preneur** et soumis à l'agrément de la collectivité bailleresse.

Un état des lieux signés par le Bailleur et le Preneur sera effectué à la remise des clés et annexé au présent bail.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le **preneur** devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives concernant ce type d'exploitation.

L'accès et l'approvisionnement du restaurant pourra s'effectuer de manières suivantes :

Par AGS NATURE

1/ Les Personnels du restaurant, auront accès à l'établissement par les remontées mécaniques, sous réserve de présentation d'un titre de transport valable.

Cependant le tarif remisé de 189,00 euro TTC sera proposé sur présentation d'un contrat de travail avec le dit établissement. Ce tarif est celui de la saison 2020/2021, il sera revu chaque année par délibération du Conseil d'Administration. Le Preneur devra se conforter à la décision tarifaire du Conseil.

2/ Les matières premières nécessaires à la confection des prestations culinaires, Les boissons et accessoires nécessaires à leur distribution (gaz carbonique, concentrés...), Les produits d'entretien et les produits lessiviels, le retour des déchets organiques, les emballages et autres détritrus seront à la charge du **Preneur** seront acheminées par les moyens fournis par AGS Nature et seront facturés aux montants suivants :

- Accès marchandises en dameuse au prix de 160,00 euro TTC de l'heure
- Accès marchandises en motoneige au prix de 60,00 euro TTC de l'heure

Ces tarifs sont ceux de la saison 2020/2021, ils seront revus chaque année par délibération du Conseil d'Administration. Le Preneur devra se conforter à la décision tarifaire du Conseil.



ALPE DU GRAND SERRE, AGS Nature régie des remontées mécaniques

Cependant, dans le cadre de la sécurisation du domaine, la société pourra bénéficier des montées effectuées par le personnel des pistes et des remontées mécaniques ; montées effectuées dans le cadre de l'exploitation.

Par LE PRENEUR

Les Personnels du restaurant pourront accéder à l'établissement par leurs propres moyens, à savoir, un engin autorisé à circuler sur le domaine de type motoneige en hiver, 4x4, quad, moto...en dehors des périodes d'exploitation.

En hiver, durant la période d'ouverture des domaines skiabiles, cette circulation est strictement règlementée. Les trajets empruntés par les personnels doivent respecter le plan de circulation de motoneige annexé au présent Bail (annexe N°3 plan de circulation en motoneige). La circulation doit s'effectuer en dehors des horaires d'ouverture des remontées mécaniques à la clientèle, à savoir : entre 8h et 9h puis après 17h, et fera l'objet d'une autorisation par arrêté municipal.

En dehors de la période d'exploitation, la circulation pourra s'effectuer toute la journée dans le respect des règles de bon sens comme ne pas circuler sur les alpages, respecter une allure modérée (notamment sur la partie basse du domaine ouverte aux vététistes), emprunter le chemin prévu pour accéder à la partie haute.... Annexe n°4 plan de circulation 4x4.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le **Preneur** a notamment pour obligation :

- D'exploiter le restaurant ;
- D'assurer la maintenance et l'entretien de l'ensemble du bâtiment et du mobilier mis à sa disposition, afin de les maintenir dans un état normal d'utilisation (sauf usure normale) pendant la durée du bail ;
- Le preneur ne pourra apporter au projet de construction / rénovation ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet ;
- Le preneur supportera toutes les réparations qui seraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait, ou de celui de sa clientèle ou de son personnel ;
- L'occupant sera responsable de toutes avaries et accidents quelconques qui pourraient résulter de tous services et installation de l'immeuble
- Le preneur fera son affaire personnelle de l'exploitation du restaurant de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à sa disposition. A titre d'exemple, les déchets et ordures ménagères seront évacués par ses soins.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le **bailleur** s'engage, en sa qualité de **Bailleur** et de propriétaire des ouvrages objet du présent bail, à mettre à disposition du preneur pendant la saison d'hiver complète le restaurant dont elle est propriétaire, afin que ce dernier y exerce son activité.

Le bailleur déclare que le restaurant présentement donné à bail est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 7 : ASSURANCES – RESPONSABILITES

Dans un délai de quinze jours avant l'exécution du présent bail, le **Preneur** doit justifier qu'il est titulaire d'une assurance couvrant les responsabilités découlant des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil.

Le **Preneur** devra fournir, dès que possible après signature de son contrat de bail et annexer à la présente convention une attestation de ses assureurs justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'exploitation du Projet.

Sous réserve de leur acceptation préalable, les compagnies ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes de la part du **Preneur** qu'un mois après avoir notifié au **Bailleur** ce défaut de paiement. Le **Bailleur** aura la faculté de se substituer au **Preneur** défaillant pour effectuer ce paiement sous réserve de son recours contre le **Preneur**. En cas de sinistre, l'indemnité versée par l'assureur sera intégralement affectée à la réinstallation ou la remise en état des ouvrages atteints du Projet.



ARTICLE 8 : LOYER

Le preneur verse au bailleur un loyer fixé par la présente, selon la délibération 2019/09 du 3 avril 2019.

Le montant de ce loyer est fixé à 3 000 Euros HT pour la saison d'hiver complète, soit 3 600 € TTC, comprenant :

- la location des murs
- la location du matériel tel que défini à l'article §3
- L'eau
- L'électricité

et sera versée en totalité au plus tard le 1^{er} avril 2021.

ARTICLE 9 : IMPOTS ET CHARGES

En sa qualité de propriétaire, le **bailleur** fera son affaire du versement des impôts à venir.

Le **preneur** devra acquitter les divers impôts, contributions, et taxes à sa charge, et relatives à l'exploitation de l'activité prévue par le présent contrat. Il devra justifier de leur versement, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets, mobiliers, matériels et marchandises saisissables.

Le **bailleur** aura à sa charge les dépenses d'exploitation en eau et électricité.

ARTICLE 10 : TERME ANTICIPE DU BAIL

• Résiliation d'un commun accord

Le présent bail peut être résilié par les parties d'un commun accord.

En cas de résiliation d'un commun accord, les parties s'obligent à trouver une entente organisant la fin anticipée du bail de façon équitable pour les deux parties. Cet accord se formalisera par un protocole transactionnel établi conformément aux articles 2044 et suivants du code civil.

• Résiliation pour faute

Le **Bailleur** peut résilier le bail aux torts du **Preneur**, après mise en demeure restée infructueuse lorsque, sauf force majeure ou fait du tiers :

- l'utilisation de l'immeuble par le **Bailleur** est gravement compromise, parce que le **Preneur** n'exécute pas ses obligations essentielles ;
- le **Preneur** ne respecte pas les obligations légales et réglementaires ;
- le **Preneur** ne respecte pas les obligations relatives à la sécurité ;
- le **Preneur** ne règle pas le loyer dans les délais contractuels ;

La mise en demeure doit être notifiée par écrit et assortie d'un délai de 2 mois à compter de sa notification pour se conformer aux obligations de celle-ci ou pour présenter ses observations.

ARTICLE 11 : LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution du bail sera de la compétence du Tribunal de Grande instance de Grenoble, Palais de Justice, Place Firmin Gautier, 38000 GRENOBLE.

ARTICLE 12 : ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 1048 ter du code général des impôts, le bail est soumis à la perception de droits d'enregistrement et à la taxe de publicité foncière.

ARTICLE 13 : REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du contrat dans un délai de soixante jours à compter d'une notification à l'initiative de la partie la plus diligente.

La partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre partie. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant son objet.

Les parties pourront convenir d'un commun accord de saisir en cas de litige le Centre de médiation commerciale de la chambre de commerce et de l'industrie de Grenoble.



ARTICLE 14 : ÉLECTION DE DOMICILE ET DROIT APPLICABLE

Le présent contrat est soumis au Droit français. Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs Toute notification ou signification sera valablement faite à ces adresses.

ARTICLE 15 : FRAIS

Les frais de publication de la convention de bail et de ses suites, droit de timbre, enregistrement, et tous droits ou taxes, de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du présent bail, et de ses suites ou son enregistrement, ainsi que ledit enregistrement lui-même, seront à la charge du **Preneur** qui s'y oblige.

Fait à LA MORTE

Le 2020

En deux exemplaires originaux,

Le **Preneur**,

.....

Le **Bailleur**,

Eric NOWAK



N°2 : attestations d'assurance responsabilité civile du preneur

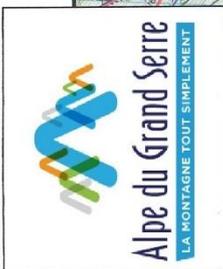
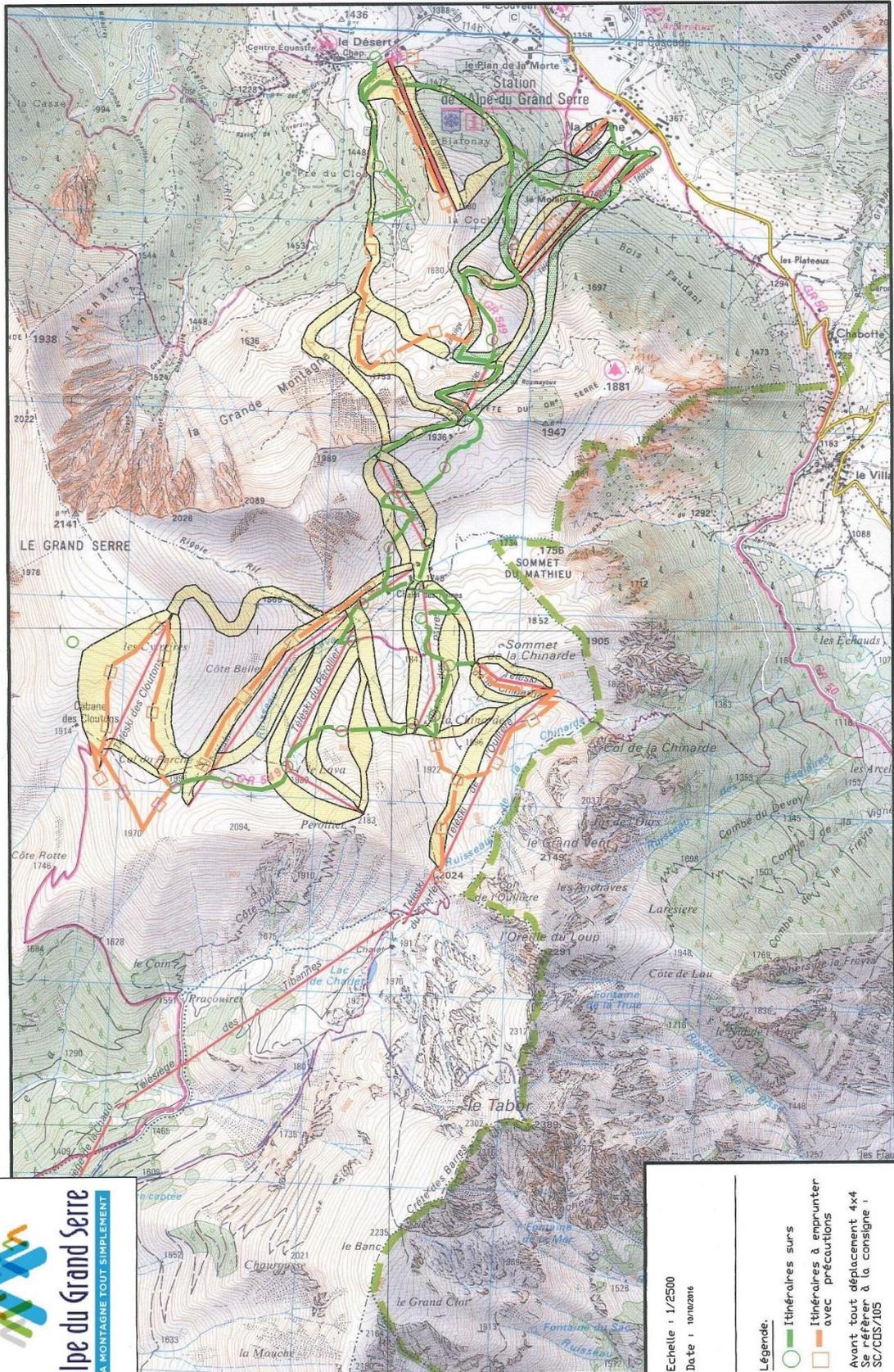
A FOURNIR PAR LE PRENEUR



ALPE DU GRAND SERRE, AGS Nature régie des remontées mécaniques

N°4 plan de circulation 4x4

Plan de circulation 4x4 RM AGS.



Echelle : 1/25000
Date : 10/2026

- Légende.**
- Itinéraires sûrs
 - Itinéraires à emprunter avec précautions
 - Avant tout déplacement 4x4 SC/CS&S/105