

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-quatre, le 7 mars à 18h35, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle de Spectacle de GRANDVILLARS, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

**Étaient présents :** Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs Chantal BEQUILLARD, Thomas BIETRY, Daniel BOUR, Bernard CERF, Gilles COURGEY, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Vincent FREARD, Daniel FRERY, Hamid HAMLIL, Jean-Louis HOTTLET, Sandrine JANIAUD LARCHER, Fatima KHELIFI, André KLEIBER, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Claude MONNIER, Robert NATALE, Gilles PERRIN, Florence PFHURTER, Annick PRENAT, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Lionel ROY, Françoise THOMAS, Dominique TRÉLA, Pierre VALLAT et Bernard VIATTE **membres titulaires**, Bernadette BAUMGARTNER **membre suppléant**.

**Étaient excusés :** Mesdames et Messieurs, Lounès ABDOUN-SONTOT, Jacques ALEXANDRE, Martine BENJAMAA, Anissa BRIKH, Philippe CHEVALIER, Catherine CREPIN, Catherine CLAYEUX, Imann EL MOUSSAFER, Gérard FESSELET, Christian GAILLARD, Michel HOUDELAT, Sophie MARKOVIC, Anaïs MONNIER, Emmanuelle PALMA-GERARD, Nicolas PETERLINI, Fabrice PETITJEAN, Sophie PHILIPPE, Virginie REY et Jean-Michel TALON.

**Avaient donné pouvoir :** Lounès ABDOUN-SONTOT à Daniel BOUR, Philippe CHEVALIER à Thomas BIETRY, Catherine CREPIN à Jean LOCATELLI, Gérard FESSELET à Bernadette BAUMGARTNER et Sophie PHILIPPE à Daniel FRERY.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 20 février 2024	Le 21 février 2024	En exercice	50
		Présents	32
		Votants	36

Le Président, à l'ouverture de la séance, procède à l'appel des conseillers, vérifie l'existence du quorum et proclame la validité de la séance si celui-ci est atteint. Il cite les pouvoirs reçus.

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Bernard VIATTE est désigné.

Le Président fait approuver le procès-verbal de la séance précédente et fait prendre note des éventuelles rectifications par le secrétaire de séance.

Il appelle ensuite les affaires inscrites à l'ordre du jour car seules celles-ci peuvent faire l'objet d'une délibération.

**2024-02-25 - Camping de Joncherey – Signature d'un bail précaire**  
*Rapporteur : Sandrine JANIAUD LARCHER*

*Vu la délibération 2021-06-15 relative à l'acquisition du camping de Joncherey*

Dans le cadre de sa compétence tourisme, la Communauté de communes du Sud Territoire a densifié son offre d'hébergement par l'acquisition du camping municipal de Joncherey.

Ce camping, se trouvant rue des Chênes, dispose d'une maison d'accueil, de 4 chalets, de 99 emplacements de tentes, caravanes et camping-cars et 2 espaces sanitaire ; il est exploitable immédiatement.

Une étude réalisée par le cabinet KPMG en 2022 confirme le fort potentiel de ce camping, pour lequel des travaux d'aménagement et de réhabilitation sont néanmoins nécessaires, notamment concernant les installations communes. Un phasage de ces travaux est prévu sur 3 ans à compter de l'année 2023, avant de pouvoir développer pleinement cet équipement.

Cependant afin de maintenir une exploitation, même partielle, de ce camping, il serait souhaitable de pouvoir continuer à louer les 4 chalets comme le faisait la Commune de Joncherey. La SARL Coucoo Les Grands Reflets, gérante depuis 2016 du domaine de cabanes sur l'eau et dans les arbres sur le site du Verchat, situé à proximité du camping, pourrait prendre en charge l'exploitation de ces chalets sur l'année 2024 à compter du mois d'avril, dans la continuité du travail réalisé en 2023..

A cet effet, un bail précaire, dont un projet est joint au présent rapport, a été rédigé pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 01 décembre 2024 (soit 8 mois).


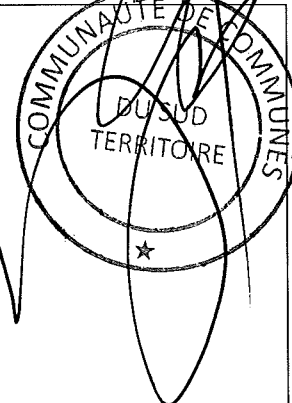

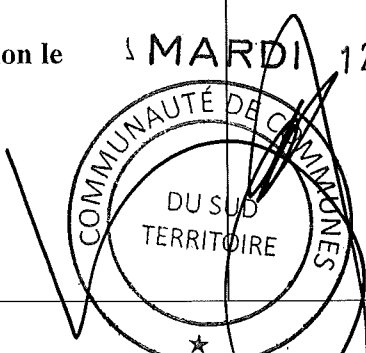
Sur cette période, la SARL Coucoo Grands Reflets s'engage à proposer à la location les chalets présents sur le site du camping ; elle percevra en propre les recettes liées à cette exploitation.

Dans le cadre de ce bail, la société s'acquittera d'un loyer pour la période de 10000 euros HT / an.

**Le Conseil communautaire, après en avoir débattu à l'unanimité des membres présents, décide :**

- **De valider le projet de bail en annexe,**
- **D'autoriser le Président à négocier et engager la Communauté de communes du Sud Territoire dans la validation du bail précaire,**
- **D'affecter les crédits nécessaires au budget général,**
- **D'autoriser le Président à signer tout document administratif, juridique et financier relatif à cette décision.**

*Annexe : projet de bail*

Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.	Le Président, Le Président  <b>Christian RAYOT</b>
Et publication ou notification le <b>MARDI 12 MARS 2024</b>	
Le Président, Le Président  <b>Christian RAYOT</b>	

## ENTRE LES SOUSSIGNES A ETE CONVENU LE PRESENT BAIL DEROGATOIRE.

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE**, personne morale de droit public située dans le département 90, dont l'adresse est à DELLE (90100), 8 Place Raymond Forni, identifiée au SIREN sous le numéro 249000241.

Ci-après dénommé : le "Propriétaire" ou le "Bailleur".

### D'UNE PART

#### **Sté : SARL Cabanes des Grands Reflets**

Etang Verchat – 90100 JONCHEREY

Immatriculé au RCS de Belfort sous le numéro : 812 651 446

Et représentée par Monsieur SAUVAGEOT en qualité de Directeur du site

Ci-après dénommé : le "Preneur"

### D'AUTRE PART

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE est représentée à l'acte par Monsieur Christian RAYOT son Président en exercice, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 25 mai 2023.

- Monsieur SAUVAGEOT en qualité de Directeur du site à l'acte.

**Les parties sont convenues de recourir à un bail dérogatoire et ainsi de déroger au statut des baux commerciaux.**

### PREAMBULE

Le 10/11/2022, la Communauté de Communes a acquis le Camping municipal de Joncherey avec pour objectif d'en faire dans les années qui viennent un camping 3\*\*\* avec une vocation nature forte. Dans ce cadre, une étude a été réalisée par le cabinet KPMG pour donner les grandes orientations du futur projet.

En attendant de pouvoir réaliser les investissements permettant la mise en marché du camping, la CCST souhaite malgré tout mettre en location les 4 chalets présents à l'entrée du camping pour éviter qu'ils se dégradent.

Dans ce cadre, la SARL Coucoco Les Grands Reflets, gérante depuis 2016 du domaine de cabanes sur l'eau et dans les arbres sur le site du Verchat, situé à proximité du camping, pourrait prendre en charge l'exploitation de ces chalets, dans la continuité du travail réalisé en 2023, sur l'année 2024 à compter du mois d'avril

Ce bail précaire permet de formaliser ce partenariat pour la saison 2024 étant entendu que la SARL Cabanes des Grands Reflets accepte la gestion des 4 chalets et que la CCST reste seule responsable des sujets sécurité, hygiène, mise aux normes. En aucun cas, la SARL Cabanes des Grands Reflets ne pourra être tenue responsable de ces sujets.

### BAIL DEROGATOIRE

Le "Propriétaire" loue, en application dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte les locaux dont la désignation suit.

Envoyé en préfecture le 12/03/2024

Reçu en préfecture le 12/03/2024

Publié le

ID : 090-249000241-20240307-2024\_02\_25-DE



Le "Preneur" déclare avoir pris connaissance des dispositions de cet article qui s'applique aux présentes et qui n'ouvre pas droit au bénéfice du statut des baux commerciaux à son profit, à la condition que la durée totale du ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.

## DESIGNATION DU BIEN LOUE

### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à JONCHEREY (TERRITOIRE DE BELFORT) 90100 rue des chênes, ce camping est idéalement situé dans un cadre verdoyant et au calme sur une superficie d'un peu plus de 2 hectares définis sur les parcelles ZA 56 et une partie de la parcelle B 321. La surface exacte du camping et les limites du terrain à détacher ont été définies par document d'arpentage établi par un géomètre. L'ensemble faisant 2 ha 33 a et 17 ca.

Il dispose d'une maison d'accueil, de 4 chalets, de 99 emplacements de tentes, caravanes et camping-cars et 2 espaces sanitaire et est exploitable immédiatement, étant entendu que le BAILLEUR doit faire les travaux de mise en conformité nécessaire à l'accueil du public.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître PICHELIN notaire à Delle le 10 novembre 2022, publié au service de la publicité foncière de BELFORT.

### DUREE DU BAIL

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 8 mois qui a commencé à courir le 01 avril 2024 avec remise des clés pour se terminer le 01 décembre 2024.

Ce bail n'est pas renouvelable par tacite reconduction et fera l'objet d'une nouvelle étude pour la saison 2025.

## DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet de la présente location devront exclusivement être consacrés par le "Preneur", à l'exploitation d'offre d'hébergement touristique sans qu'il puisse en faire d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement.

Il devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Les parties sont convenues que le "Preneur" ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions de l'article L 145-47 du Code de commerce pour adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou signifier au propriétaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus.

## CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le "Preneur" s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes.

### **Etat des lieux**

Le "Preneur" prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, En outre le "Preneur" ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le "Propriétaire" pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

Toutefois en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par les articles 1792 et suivants du Code Civil, auxquelles peut prétendre le "Propriétaire", le "Preneur" s'oblige à informer sans délai le "Propriétaire" de tout fait de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence ou rétention d'informations de sa part.

Un état des lieux a été dressé le 05-06-2023 et est annexé.

## **Diagnostic**

### **Amiante**

Le "Propriétaire" supportera l'exécution de tous travaux éventuels nécessaires au respect de la législation sur l'amiante (articles R 1334-25 R 1334-26 et R 1334-28 du Code de la santé publique).

### **Termites**

Le "Bailleur" de l'immeuble déclare ne pas avoir à ce jour effectué auprès de la Mairie une déclaration relative à la présence de termites dans l'immeuble.

### **Radon**

Le bien étant situé dans une zone 1 le dépistage du radon n'est pas obligatoire.

### **Vigilance environnementale**

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le "Preneur" ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux fondée sur le non-respect de cette obligation.

### **Etat des risques**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du présent jour est annexé.

Le "Bailleur", conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

### **Entretien**

Le "Preneur" entretiendra les 4 chalets existants mis à disposition en bon état de réparations locatives, pendant la durée de la présente convention, et il les rendra de même à la fin de ladite convention. Le reste de l'entretien étant à la charge du « Propriétaire » : espaces verts, bâtiment d'accueil, clôtures et accès.

Le "Bailleur" 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.

Le "Bailleur" validera ou non toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de l'activité professionnelle du "Preneur" et les prendra à sa charge. Le "Bailleur" sera garant de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le "Bailleur" devra faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrits par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le "Preneur" à ce sujet.

Le "Preneur" ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, notamment, d'incendie.

Le "Preneur" devra prévenir immédiatement le "Bailleur" de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans le local loué et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Envoyé en préfecture le 12/03/2024

Reçu en préfecture le 12/03/2024

Publié le

Besner  
Levrault

ID : 090-249000241-20240307-2024\_02\_25-DE

Le "Preneur" devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés ou pour travaux.

#### **Garantie**

Le "Preneur" devra tenir le fonds constamment exploité et garnir les lieux mis à disposition de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de l'indemnité, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et il ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le "Bailleur" devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, et ce afin que le "Preneur" ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès du "Preneur", ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le "Preneur" devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration qui serait causée par le gel aux installations d'eau.

#### **Modification des lieux**

Le "Preneur" ne pourra faire, dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou planchers, aucun changement de distribution ni aucune surélévation pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le "Propriétaire" seront fait à ses frais sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du "Propriétaire" et les honoraires de ce dernier seront supportés par le "Propriétaire".

#### **Améliorations**

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits par le "Preneur" dans les lieux mis à sa disposition, même avec l'autorisation du "Propriétaire" deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du "Propriétaire" sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés le "Propriétaire" ne pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le "Propriétaire" aura toujours droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du "Preneur".

Le "Preneur" supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité. Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

#### **Grosses réparations**

De son côté, le "Propriétaire" s'oblige à tenir le bien loué clos et couvert, selon l'usage.

Le "Propriétaire" aura à sa charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) et l'ensemble des autres réparations nécessaires.

#### **Impôts**

Le "Propriétaire" acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels l'activité sera assujettie.

#### **Charges locatives diverses**

Le "Propriétaire" satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les Preneurs sont ordinairement tenus.

### **Consommation d'eau et d'électricité**

Le "Bailleur" acquittera les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs. **ETANT ICI PRECISE que le site loué bénéficie d'un compteur individuel d'eau et d'un compteur individuel d'électricité.**

### **Visite des lieux**

Le "Preneur" devra laisser le "Propriétaire" ou son architecte visiter les lieux loués à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Sauf urgence, le "Propriétaire" devra aviser le "Preneur" de ces visites au moins vingt-quatre heures à l'avance. Le "Preneur" devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du "Propriétaire" ou de son représentant en cas de mise en vente ou en vue d'une location, et ce pendant les six derniers mois de la présente convention.

Le "Preneur" devra, pendant le même temps, laisser le "Propriétaire" apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que le local est à vendre ou à louer.

### **Assurances**

Le "Propriétaire" devra faire assurer, et tenir constamment assurés, pendant tout le cours de la présente convention, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Le "Propriétaire" adressera au "Preneur", dans les quinze jours de la remise des clefs des lieux loués, une copie certifiée conforme de ses polices.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du "Propriétaire".

Le "Propriétaire" devra s'assurer dans la classe correspondant à l'activité du "Preneur", sans recours possible contre le "Preneur" ou son assurance.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du "Propriétaire", les sommes dues par les compagnies d'assurances seront conservées par le "Propriétaire".

En cas de perte des biens mis à disposition, pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation de la présente convention aura lieu de plein droit, si bon semble au "Propriétaire", sans indemnité à sa charge, et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances contre l'incendie étaient augmentées, par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation différente de celle prévue initialement, mais autorisée, le "Preneur" devra rembourser au "Propriétaire" la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Le "Preneur" est tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du "Propriétaire" afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à courir.

### **Cession - sous-location**

Toute cession du présent bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

Toute sous-location, totale ou partielle, et plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

### **Démolition de l'immeuble - expropriation**

#### **- Démolition**

Dans le cas où pour une cause quelconque, notamment vice de construction, servitude de reculement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "Propriétaire", l'immeuble venait à être démoli ou détruit entièrement, la présente convention sera résiliée purement et simplement si bon semble au "Propriétaire", et sans indemnité à sa charge.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le "Preneur" ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Envoyé en préfecture le 12/03/2024

Reçu en préfecture le 12/03/2024

Publié le

ID : 090-249000241-20240307-2024\_02\_25-DE

- Expropriation

La présente convention sera également résiliée purement et simplement sans indemnité à la charge du "Preneur" en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Changement d'état**

Tout changement d'état du "Preneur" devra être notifié au "Propriétaire" dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes.

#### **Lois et usages locaux**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

#### **Enseignes**

Le "Preneur" pourra installer une enseigne extérieure portant son nom commercial et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, que cette réglementation soit d'origine légale ou conventionnelle.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner, devant s'assurer en conséquence et en justifier auprès du "Propriétaire".

Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" pourra déplacer, à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

#### **Fin de bail - Remise des clefs**

Le bail prendra fin à son terme convenu ci-dessus.

Le "Preneur" devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué, et au plus tard au terme du présent bail.

Il devra prévenir le "Propriétaire" au moins un mois à l'avance de son départ afin que puisse être établi un état des lieux contradictoire ou en cas d'impossibilité par voie d'Huissier à frais communs et à l'initiative de la partie la plus diligente.

Si les lieux loués n'étaient pas effectivement rendus libres du fait du "Preneur" pour la date d'expiration du présent bail, ce dernier supportera une astreinte de 15,00€ par jour de retard, sans que ce règlement l'autorise à différer son départ.

Si le "Preneur" se maintenait en possession des lieux après la date d'expiration du bail malgré la volonté expresse du "Propriétaire" d'y mettre fin, il sera considéré comme preneur sans titre ni droit, et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance de BELFORT, exécutoire par provision. Pour se prévaloir de cette clause, le "Propriétaire" devra manifester dès avant l'expiration du bail auprès du "Preneur" sa volonté de mettre fin aux présentes, et ce par exploit d'huissier. A défaut, si à l'expiration du présent bail, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le "Preneur" reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux.

#### **LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 10 000 €.

Le paiement de ce loyer s'effectuera au terme du présent bail où le "Preneur" sera tenu de présenter un rapport d'activité et un compte de résultat clôturé.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente convention, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le "Propriétaire" de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, la présente convention sera résiliée de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Si dans ce cas le "Preneur" refusait de quitter les lieux mis à disposition, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Envoyé en préfecture le 12/03/2024

Reçu en préfecture le 12/03/2024

Publié le

ID : 090-249000241-20240307-2024\_02\_25-DE



## **DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION**

Le "Propriétaire" déclare vouloir soumettre les présentes à la taxe sur la valeur ajoutée.  
Il s'oblige à effectuer les formalités consécutives à cette option.

## **PACTE DE PREFERENCE**

Pour le cas où au cours des présentes, le "Propriétaire" se déciderait à vendre les murs du local objet des présentes, il sera tenu de faire connaître au "Preneur", par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le " Propriétaire " devra donner la préférence au "Preneur" sur toutes autres personnes.

En conséquence, le "Preneur" aura le droit d'exiger que les murs dont il s'agit lui soient vendus par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le "Preneur" aura un délai de 30 jour franc partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au "Bailleur" dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure pour non-paiement de l'indemnité et des charges, sans exception ni réserve seront supportés par le "Propriétaire" qui s'y oblige.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties font élection de domicile en leur siège pour le "Bailleur" et en son domicile pour le "Preneur".

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

## **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

FAIT A DELLE, LE

EN deux originaux dont un pour chacune des parties.

Envoyé en préfecture le 12/03/2024

Reçu en préfecture le 12/03/2024

Publié le

Reçu  
Levraut

ID : 090-249000241-20240307-2024\_02\_25-DE

La société Sarl Cabanes des  
Grands Reflets

COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES DU SUD  
.....TERRITOIRE

Monsieur SAUVAGEOT

Monsieur le Président C. RAYOT