



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
HANAU LA PETITE PIERRE

BAIL DEROGATOIRE

Article 1 - Désignation des parties

Le présent contrat est conclu, conformément à l'article L.145-5 du Code du Commerce,

entre la Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre, représentée par son Président, M. Patrick MICHEL, dûment autorisé par la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 mai 2023,

désignée ci-après « **le bailleur** »

et

La Société par actions simplifiée Traces Vosges du Nord qui exploite la marque commerciale et le site marchand « Traces Vosges du Nord – Créateur d'Emotions Nature » représentée par sa Présidente, Mme Isabel TAVERNIER, et dont le siège se situe 100 rue de Struth à Tieffenbach (67290),

désignée ci-après « **le locataire** »

Article 2 - Objet du contrat

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, au locataire qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés et aux conditions ci-après.

A. Identification des locaux loués

Les biens loués, localisés dans la Maison des Sports et Loisirs de Nature située 2 rue du Château à La Petite Pierre, sont composés au 1^{er} étage d'une pièce de 23,10 m² dénommée « Salle d'activités 2 » sur le plan annexé au présent bail.

B. Destination des locaux loués

Le locataire s'engage à n'y exercer qu'une activité d'agent de voyage.

Il ne peut modifier la destination initiale du local et y entreprendre des travaux d'aménagement ou de transformation sans l'autorisation expresse du bailleur.

Article 3 - Date de prise d'effet et durée du bail

Le présent bail est conclu à compter du 1^{er} juin 2023 pour une durée de 6 mois

Article 4 – Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

Le montant du loyer forfaitaire sur la durée du bail est fixé à 500 € ; il est payable par virement sur le compte du bailleur au Service de Gestion Comptable de Sarre-Union le jour de la prise d'effet du bail.

B. Charges récupérables

Le locataire prend par ailleurs à son compte, et souscrit à cet effet, un contrat de télécommunication.

C. TVA

Le montant du loyer n'est pas soumis au régime de la TVA

Article 5 - Garanties

A titre de dépôt de garantie, le locataire verse au bailleur, le jour de la signature du présent contrat, un montant forfaitaire de 150 €.

Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail ; elle est conservée par le bailleur pendant toute la durée du contrat et sera restituée au locataire en fin de jouissance, dans les 3 mois après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourra être rendu responsable de son fait.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer.

Article 6 - Cession / Sous-location

Le locataire ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation de celui-ci.

Article 7 - Etat des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire et joint au présent contrat de location lors de la prise de possession des locaux par le locataire.

Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

A la suite de ce deuxième état des lieux contradictoire, le bailleur et le locataire conviendront des travaux nécessaires à la remise en état des locaux. Ces travaux seront exclusivement au frais du locataire.

Article 8 - Obligations du locataire

Le locataire s'engage

- à prendre possession des lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucune remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties
- à les occuper et à en user paisiblement selon leur destination
- à assumer, dans les locaux loués, ses responsabilités d'exploitant ; il lui incombe de respecter toutes les règles juridiques, fiscales et administratives liées à son activité
- à ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation ou aménagement dans les locaux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle d'un représentant du bailleur

A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ du locataire, ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une quelconque indemnité pour les frais engagés.

Article 9 - Obligation d'assurance de l'occupant

Le locataire s'engage à assurer les locaux auprès d'une compagnie d'assurance de son choix et à communiquer une attestation justifiant cette assurance.

Cette police d'assurance couvrira tous les dommages pouvant résulter des activités exercées au cours de l'utilisation des locaux faisant l'objet du présent contrat :

- responsabilité civile pour tous les cas où celle-ci se trouverait engagée et couvrant les dommages corporels et matériels ;
- dommages aux biens incluant notamment incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, recours des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier, et de manière générale, tous les biens contenus dans les locaux.

Il est tenu de communiquer au bailleur, dans le délai d'un mois suivant la signature du contrat, une copie de sa police d'assurance.

Article 10 - Responsabilité de l'occupant

Le locataire

- est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes et aux choses du fait de son exploitation
- reste entièrement responsable, notamment au regard de l'application du présent bail, des actes d'infractions commis dans le cours de l'occupation.

Article 11 – Renonciation à recours

Le locataire ne dispose d'aucun droit de recours contre le bailleur :

- pour tous vices ou défauts, quels qu'ils soient, que les installations et locaux désignés à l'article 2 pourraient révéler,
- des dégâts immobiliers qui en seraient la conséquence,
- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le locataire pourrait être victime dans les locaux ; le locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués , quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché pour cela ;
- de toute conséquences de la force majeure, du cas fortuits en général de tous faits imprévisibles,
- en cas d'incendie total ou partiel, il ne pourra exiger aucune indemnité pour privation de jouissance,
- pour toutes difficultés de l'activité de location, qu'elles proviennent de l'état du local et installations désignés à l'article 2, de circonstances économiques ou météorologiques, le bailleur n'ayant d'autres obligations à garantir vis-à-vis du bénéficiaire que celles consistant à lui assurer la jouissance du local et installations faisant l'objet du présent bail.

Article 12 - Réalisation de travaux dans la Maison des Sports et Loisirs de Nature pendant la durée du bail

Si l'exploitation des locaux, objet du présent contrat est interrompue pendant une durée inférieure à un mois directement du fait de l'exécution de travaux entrepris sur le bâtiment par le bailleur, le locataire est tenu de supporter la perte d'exploitation, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

Si l'exploitation des locaux est interrompue durant une durée supérieure à un mois et inférieure à un an, directement du fait de l'exécution de travaux entrepris sur le bâtiment par le bailleur, celui-ci suspendra la validité du présent contrat pendant ce même délai, à l'exception de ses dispositions relatives à l'entretien normal du local et aux diverses obligations d'assurances.

En conséquence :

- le versement des loyers dus est suspendu pendant ce délai,
- le locataire est tenu de supporter la perte d'exploitation résultant de l'interruption de son activité, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité,
- l'échéance normale de la présente convention fixée à l'article 3, est prorogée de la durée exacte de la suspension intervenue.

Article 13 - Clause résolutoire

En cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent bail et notamment à défaut du paiement à son échéance d'un seul terme du loyer et charges, le bailleur pourra résilier de plein droit le présent bail un mois après une simple sommation d'exécuter ou commandement de payer restée infructueuse, et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution, ordonnant outre la libération des locaux, la vente du mobilier, matériel et marchandises.

En de cas le dépôt de garantie resterait acquis au bailleur à titre indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 14 - Avenant

Toutes modifications des présentes ou tout accord dérogatoire ou complémentaire au présent bail ne pourront résulter que d'un document écrit sous forme d'avenant ou d'échange de lettres, dûment signés par le bailleur.

Article 15 - Election de domicile

Election de domicile est faite par le locataire dans les lieux loués, et par le bailleur au lieu d'établissement de son siège.

Article 16 - Compétence de juridiction

En cas de litige, la juridiction compétente est le tribunal judiciaire de Saverne.

Annexes :

- État des lieux
- Plan des locaux loués

Etabli en 2 exemplaires à Bouxwiller, le

Le bailleur,
Patrick MICHEL
Président de la Communauté de Communes
de Hanau-La Petite Pierre

Le locataire,
Isabel TAVERNIER
Présidente de la SAS Traces Vosges du Nord