

**CAHIER DES CHARGES POUR MISE EN LOCATION  
d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation dénommée :  
« L'AUBERGE ENSOLEILLÉE »**

**MODALITES DE CANDIDATURE**

**Préambule :**

L'actuel exploitant de l'Auberge Ensoleillée a décidé d'arrêter son activité de restauration.

Du fait de sa situation en centre bourg du village, la commune de Peillonex souhaite que soit maintenu ce lieu de rencontre et d'animation d'autant qu'il est le seul restaurant sur la commune et les environs proches.

L'auberge bénéficie d'une clientèle de passage composée de nombreux ouvriers, artisans et entrepreneurs en repas de midi la semaine.

Elle bénéficie le week-end d'une clientèle familiale depuis plusieurs générations, et également, par sa proximité avec Genève et de son cadre bucolique, d'une clientèle suisse. Elle présente un fort potentiel de développement.

**Désignation de l'immeuble**

L'immeuble est situé au : 21 chemin de Pose Perret 74250 PEILLONNEX.

Références cadastrales : section OA parcelles n° 1235, 1338 et 2216 d'une superficie totale de 625 m<sup>2</sup>.

Il se compose d'un bâtiment comprenant :

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| Au rez-de-ch. :            | 1 salle de bar avec véranda, 1 salle de restauration, 1 cuisine, des sanitaires (surface approximative ≈ 220 m <sup>2</sup> ) |
| Au 1 <sup>er</sup> étage : | 5 pièces d'habitation avec 2 salles de bains (surface ≈ 110 m <sup>2</sup> )  |
| En sous-sol :              | 1 cave avec chambre froide 1 garage (2 véhicules), 1 chaufferie gaz (surface ≈ 200m <sup>2</sup> )                            |
| En extérieur :             | 1 terrasse (surface ≈ 60 m <sup>2</sup> ).  |

**Durée du bail de location-gérance :**

Le présent contrat est conclu pour une durée d'UNE année commençant à courir le 1<sup>er</sup> septembre 2023 pour se terminer le 31 août 2024.

**Reconduction**

A l'expiration de la première période soit le 31 août 2024, le présent contrat se renouvellera d'année en année par tacite reconduction sauf à la partie qui entendra s'y opposer à aviser l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois au moins avant la date d'expiration du contrat pour la première année et six mois au moins avant la date d'expiration du contrat pour les années suivantes.

**Loyer**

La présente gérance libre est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle s'appliquant ensemble au prix du loyer du fonds et des locaux d'exploitation de VINGT DEUX

MILLE DEUX NEUF CENTS EUROS ET CINQUANTE SIX CTS (22 900.56 Euros) HT l'an soit VINGT SEPT MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS ET SOIXANTE DOUZE CTS TTC (27'480.72 euros TTC) compte tenu d'un taux de TVA de 20 %, payable par mois d'avance à concurrence de MILLE NEUF CENT HUIT EUROS ET 38 CTS (1.908,38 Euros) HT, soit DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX EUROS ET ZERO SIX CTS TTC (2 290.06 euros TTC). Il sera révisé chaque année selon l'indice de référence du coût de la construction INSEE.

En plus, il sera demandé :

- pour caution le versement d'un mois de loyer soit 1 908.38 € (Mille neuf cent huit euros et trente-huit cts) HT payable avant l'entrée des lieux.
- Une caution sur les immobilisations corporelles d'un montant de 5'000 € HT (cinq mille euro).

### **Conditions de la location**

Le locataire sera soumis, pendant la durée du bail, aux obligations résultant de la loi et des usages locaux.

En outre, le bail est consenti aux conditions suivantes :

Art. 1er. - Le locataire devra conserver la dénomination : « L'Auberge ensoleillée »

Art. 2 - Le locataire devra satisfaire à une cuisine dite « traditionnelle » qui pourra être couplée d'une restauration dite « rapide ».

Art. 3 - Horaires et périodes d'ouverture :

Une exploitation hebdomadaire minimum de 5 jours dont le Samedi obligatoirement est exigée.

Il est souhaité fortement par la commune que le restaurant soit ouvert le dimanche midi.

Les horaires journaliers d'ouverture seront compris entre les heures légales à savoir : 6h00 et 1h00 en semaine et 6h00 et 2h00 le samedi.

La fermeture annuelle ne pourra être supérieure à 5 semaines au total sur l'année d'exploitation.

Art 4. - Le locataire devra exploiter personnellement le fonds et ne pourra en aucun cas céder les droits d'occupation sous quelque forme que ce soit. Tout changement dans sa situation juridique devra être signalé.

Il utilisera les lieux privatifs uniquement pour son habitation et celle de sa famille à l'exclusion de toute autre activité ou pour loger son personnel.

Art. 5. - Il prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucune réparation. Il sera dressé un état contradictoire de cet état des lieux.

Art. 6. - Le locataire jouira des lieux paisiblement et en bon père de famille sans y faire ni souffrir qu'il y soit fait des dégradations.

Il les maintiendra en bon état d'entretien et de réparations locatives et devra les rendre tels en fin de bail.

Art. 7. - Le locataire ne devra pas modifier la distribution des lieux, sans l'autorisation au préalable de la Mairie.

Art. 8. - Le locataire souffrira sans indemnité tous les travaux, nécessaires à l'exploitation quel que soit leur importance ou leur durée, qui seraient nécessaires dans l'immeuble.

Art. 9. - Le locataire devra s'assurer contre tous les risques locatifs, et notamment contre les explosions, les incendies et les dégâts des eaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable et ce dès l'entrée dans les lieux.

Il devra faire ramoner les conduits de fumée utilisés, ou les laisser ramoner à ses frais par un ramoneur agréé de son choix, au moins une fois l'an.

Art. 10. – Le locataire devra supporter les charges locatives, notamment les taxes, droits, prestations et fournitures incombant aux occupants en sus du loyer.

Art. 11. – Le locataire ne pourra ni céder le présent bail, ni sous-louer sans autorisation de la Mairie.

Art. 12. – Si à terme, l'exploitant souhaitait développer l'activité d'hôtellerie il devrait en faire la demande à la Mairie et en contracter les modalités définies d'un commun accord par un avenant.

### **Résiliation**

Art. 13. – À défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer ou du montant des charges dûment justifiées, et un mois après un commandement de payer resté infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit à la demande de la Mairie.

À défaut de présentation d'une attestation d'assurance contre les risques locatifs et RC, le présent contrat sera résilié de plein droit à la demande de la Mairie.

### **État des lieux**

Art. 14. – Un état des lieux et un inventaire des immobilisations corporelles faisant partie du fonds de commerce seront dressés contradictoirement entre les parties.

**Le contrat de location-gérance sera réitéré par acte notarié aux frais du preneur.**

### **Modalités de candidature**

Le candidat devra déposer son dossier :

**en mairie de Peillonex**  
**avant le jeudi 13 juillet 2023 à 17 heures.**

Adresse de la mairie : 961 route de Bonneville  
74250 PEILLONNEX  
Téléphone : 04 50 03 61 64  
Courriel : [secretariat@peillonex.fr](mailto:secretariat@peillonex.fr)

### **Documents à fournir**

Le candidat devra transmettre les pièces suivantes :

- Son curriculum vitae suffisamment détaillé
- Son business plan intégrant ses objectifs, sa déontologie, un prévisionnel ainsi que tout élément pertinent qu'il jugera utile de préciser.

La commune se réserve le droit de demander des pièces complémentaires (par exemple bilans d'activités antérieures).

À PEILLONNEX, le 06 juin 2023

Signature du Maire,

