

MAIRIE DE PAMIERS

BAIL COMMERCIAL

CAMPING DE PAMIERS

**ROUTE D'ESCOSSE
09100 - PAMIERS**

Du 1er janvier 2024

Au 31 décembre 2032 inclus

SD

06

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

Madame Frédérique THIENNOT, agissant en qualité de Maire de la Commune de PAMIERS, demeurant à la Mairie, 1 place du Mercadal 09100 Pamiers Ariège, autorisée à signer par délégations du conseil municipal, en référence à la délibération n° 9 du 3 juillet 2020

D'une part
ci-après, dénommé LE BAILLEUR

Et la SARL CAMPA-09 – RCS Foix 982 631 368 - Camping de Pamiers - route d'Escosse - 09100 Pamiers Ariège représentée par Monsieur Frantz PAILLARD, gérant

D'autre part
ci-après, dénommé LE PRENEUR

Lesquels ont convenus et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, le Bailleur, d'une part, donne à BAIL À LOYER, à titre COMMERCIAL, conformément aux dispositions du décret n° 53 960 et à celles des textes ultérieurs qui l'ont modifié, et ce pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives commençant à courir le 1er janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2032.

Au preneur qui accepte le camping de PAMIERS dont la désignation suit :

DESIGNATION

Camping municipal de PAMIERS, parcelles cadastrées section F n° 244 / 245 /246 / 754 / 241 / 242 / 243 / 240.

Surface totale du terrain : 25130 m², y compris la surface occupée par la piscine et ses abords.

Nombre d'emplacements : 100, conformément à l'autorisation préfectorale

Dont 8 occupés par des chalets et 8 par des tentes Cyrus.

Le classement ATOUR FRANCE indique 68 emplacements nus et 32 emplacements caravanes, Mobil-homes et Habitations Légères de Loisirs.

Principaux équipements mis à disposition :

- Huit chalets, dont 4 avec 2 chambres pour 5 personnes et 4 avec 3 chambres pour 6 personnes
- Huit tentes aménagées Cyrus de 5 personnes
- Un logement de 100 m² (salle à manger/ salon/ cuisine, 3 chambres, une terrasse de 15 m²)
- Un logement de gardien (cuisine, salon, une chambre)
- Un bâtiment comportant :
 - Une salle d'accueil et restauration avec cheminée, un bureau administratif de 16 m², un espace cuisine de type snack avec une friteuse, un four à pizza, un plan de travail, une hotte
 - Une terrasse extérieure de 55 m²
 - Un bloc sanitaire
 - Un espace lessive de 25 m²
- Une piscine et son local technique
- Une aire de services pour camping-cars
- Un boulodrome de 110 m²
- Une aire de jeux pour enfants
- La clôture de l'ensemble (*à revoir, une partie non fermée*).

FP



- Le réseau AEP et électrique avec 35 bornes grand confort, 20 bornes avec prises électriques, 2 points d'eau (*état à contrôler*).
- Les VRD correspondants et permettant de raccorder les locatifs (*à isoler et/ou protéger dans l'attente de nouveaux locatifs*).
- Un réseau d'éclairage extérieur y compris les bornes de balisage et les candélabres (*à contrôler, certains HS ou dégradés*).
- Un groupe électrogène branché sur le TGBT (*Tableau Général Basse Tension*) (*manquent lampes de sécurité, mégaphones*).

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

CONDITIONS DU BAIL

ARTICLE 1 - DUREE DU BAIL - CONGE – RECONDUCTION

1) DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années consécutives, commençant à courir du 1er janvier 2023, pour finir le 31 décembre 2032.

2) CONGE - EXPIRATION DU BAIL

Le preneur aura la faculté de notifier au bailleur son intention de ne pas renouveler le bail à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois. Le preneur aura la faculté de résilier le présent bail à chaque période triennale avec préavis de six (6) mois. Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur ou à son mandataire.

3) RECONDUCTION

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de camping, accueil de HLL (*Habitation Légère de Loisirs*) et MH (*Mobil Home*), de caravanes et de camping-cars et activités associées (restauration, animation, vente). A cet égard, le Bailleur met à la disposition du Preneur une licence IV par le biais d'une convention de prêt à usage.

Le Preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage.

En outre : le Bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation.

Le Bailleur déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L 233-5 du Code du travail et des textes subséquents.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

Préalablement aux charges et conditions qui vont suivre il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs Preneurs et plusieurs Bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation « Bailleur » et « Preneur » au singulier, et que cette même dénomination au singulier même si « le Bailleur » et le « Preneur » sont des personnes de sexe féminin ou une société.

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sur celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

1) ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance, exception faite de mises aux normes antérieures à la prise de jouissance et contrôles obligatoires qui seront effectuées par le Bailleur. Le bailleur s'engage à s'assurer au préalable que toutes les installations sont en état de fonctionnement et à faire le nécessaire le cas échéant (*réseaux d'eau et électricité, détection de fuites, piscine, appareils électriques dans les bâtiments et locatifs, raccordements des locatifs en eau, électricité et raccordements, dispositifs d'alarme auditifs et visuels, menuiseries,*).

En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au Cessionnaire.

En raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de Constructions prévues par la loi, auxquels peut, le cas échéant, prétendre le Bailleur, le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur de tous faits de nature à mettre en jeu, l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable s'il y avait négligence d'information de sa part.

2) ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Bailleur n'est tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil (*réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues (la digue étant sous la responsabilité du SYMAR et des murs de soutènement et de clôtures en entier), tous autres travaux de réparations, entretien et renouvellement restant à la charge du Preneur.*

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en parfait état.

Les réparations qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux volets, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du Preneur, celui-ci étant tenu de les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Le preneur devra en outre :

- assurer les missions d'entretien des bâtiments, voiries, terrains, plantations, emplacement et installations, en bon état de fonctionnement et les tâches de surveillance de périmètre loué.

- impérativement maintenir le camping au niveau minimum du classement 3 étoiles selon la classification en vigueur, en tenant compte, toutefois, des nouvelles normes fixées.

La mise aux normes sera effectuée en 2024, les frais y afférent seront à la charge du Bailleur.

Recette de l'association en préfecture
009-210902250-20231220-23 - 16956-AR
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

- assurer pendant toute la durée du bail les travaux neufs, de renforcement et d'extension et plus généralement tous les investissements nécessaires (réseaux, bâtiments et équipements, services) afin de faire évoluer le camping.

- respecter les contraintes naturelles du site, notamment liées au caractère inondable.

- réaliser la modernisation et la valorisation des équipements dans un projet global d'intégration paysagère.

- assurer l'exploitation dans les conditions d'hygiène et de sécurité requises par la réglementation.

- prendre en charge l'entretien des terrains, des installations et les petites réparations.

Le cas échéant, le Preneur devra déposer les autorisations d'urbanisme nécessaires, préalablement à tous travaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par son activité professionnelle, tout en restant vis à vis du Bailleur, garant de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il est rappelé au Preneur que la commune de Pamiers possède un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) et un Plan de Prévention des Risques (PPR), consultable en Mairie, et qu'il devra s'y conformer.

3) TRAVAUX

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévation, agrandissement et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

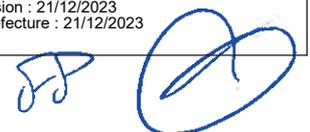
D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'immeuble devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

4) GARANTIE

Le Preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de la redevance, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlements sanitaires, règlement intérieur, voirie, salubrité, sécurité et autres charges dont les occupants ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

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

Handwritten signature in blue ink and a circular stamp in blue ink.

Dans le cas d'installations effectuées par le preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

5) MODIFICATION DES LIEUX

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

Le Preneur s'obligera à demander par écrit au Bailleur l'autorisation de faire tous travaux ou modifications aux biens loués. Ces autorisations donneront lieu à une réponse écrite de la part du Bailleur.

Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais du preneur sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

À ce jour, l'exploitation porte sur 100 emplacements.

Si, en raison de l'application du PPRNP, un ou plusieurs emplacements devaient être supprimés, le Bailleur autorise le Preneur à les remplacer sur des zones inexploitées du terrain, sans en modifier le nombre. Il en sera de même en cas de suppression d'emplacement pour quelque cause que ce soit (*décision administrative, commission de sécurité, arrêté préfectoral...*).

Le Bailleur s'engage à faire effectuer un bornage du terrain, de telle sorte que la piscine et ses abords soient exclus de la surface d'exploitation.

6) AMELIORATIONS

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

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

7) PISCINE

Le Bailleur s'engage à tout mettre en œuvre pour que la piscine soit opérationnelle au jour du début du bail commercial (*fonctionnement des pompes*).

En contrepartie le Preneur s'engage à l'entretien de la piscine et de ses abords (nettoyage, contrôle, tonte, etc.) ainsi que la prise en charge de la consommation électrique et d'eau, produits d'entretien, pendant toute la durée du présent bail.

8) ACCES A LA PISCINE

L'accès à la piscine sera réservé exclusivement aux utilisateurs du terrain de camping, enregistrés à leur arrivée.

9) CONSOMMATION D'EAU, DE GAZ, ET D'ELECTRICITE

Le Preneur s'engage à mettre à son nom les contrats de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et autres.

Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, et d'électricité et autres frais liés à l'activité commerciale (ex : redevance spéciale du SMECTOM) suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevés desdits compteurs. Etant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par faits de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

10) VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant visiter les lieux mis à disposition, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état.

11) ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer, et tenir constamment assurés auprès d'une compagnie notoirement solvable les risques d'incendie, 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.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail et acquitter entièrement les primes et cotisations et justifier annuellement auprès du Bailleur.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les sociétés d'assurances, formeront aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valent transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui sera besoin.

12) DEMOLITION DE L'IMMEUBLE, EXPROPRIATION

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

Si la destruction n'est que partielle, le Preneur aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement. Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

13) ALARME CRUE

La proximité de l'Ariège a imposé l'installation d'un dispositif d'alarme crue. L'entretien, les contrôles annuels du dispositif et la ligne téléphonique sont à la charge du Bailleur.

14) LOIS ET USAGES LOCAUX

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux. Le preneur s'engage à accepter une servitude de passage pour un sentier de randonnée.

15) REMISE DES CLEFS

Le Preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son départ et son déménagement effectué. La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier à répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20231220-23_16956-AR
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

16) NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués, notamment en cas d'inondation, de fuite d'eau.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

17) CLAUSE DE RENONCIATION A RECOURS RECIPROQUE

Le bailleur et le locataire renoncent mutuellement à tout recours l'un contre l'autre pour tous les dommages qui pourraient résulter de l'exécution du présent bail, à l'exception des recours qui pourraient être exercés contre les assureurs respectifs. Les parties s'engagent à faire inclure cette clause dans leurs polices d'assurance respectives.

ARTICLE 4 - LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer correspondant à 7% du CA annuel HT et hors restauration et ce pour toute la durée du bail de 9 ans.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer en deux fois

- Au 31 août, à raison de 4000€
- Puis après bilan comptable certifié par un expert-comptable, le solde des 7%.
Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou à tout autre endroit que le Bailleur indiquera au preneur.

1) CHARGES LOCATIVES

Indépendamment du loyer, le Preneur devra rembourser au Bailleur sur justification toutes les charges locatives, contributions et charges de ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

2) DEPÔT DE GARANTIE

Le locataire verse au bailleur qui lui donne quittance la somme de 5 000 € (cinq mille euros), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du bailleur pendant toute la durée du bail. Elle sera restituée au locataire après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le locataire du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques. Toutes les sommes qui pourraient être dues au bailleur par le locataire, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Ce montant est à régler à la réception du titre de recette qui sera émis après le 1^{er} septembre 2024.

ARTICLE 5 - CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

1) CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du Bailleur auquel le Preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre, si à l'expiration de la location le Preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra rembourser au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

2) CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

À 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 encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

3) TOLERANCES

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 une suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

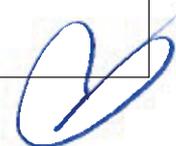
4) PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet des présentes 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.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

JEP 

5) FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non-paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

6) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectifs.

Fait en 2 exemplaires

À Pamiers, le jeudi 21 décembre 2023

Le Bailleur,

Pour la Commune de Pamiers

Le Maire,
Frédérique THIENNOT




Le Preneur,

Pour la SARL CAMPA-09

Le gérant,
Frantz PAILLARD

