

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL ESPACE RESTAURATION/BUVETTE PLAN D'EAU DU VERNET-LA-VARENNE

ENTRE,

La SAS du Plan d'eau, société par action simplifiée au capital de 1000 euros, dont le siège est situé au Vernet-la-Varenne (63580), Le Bourg – Route d'Issoire, identifiée au SIREN sous le numéro 751840034 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Clermont-Ferrand (63000), représentée par son Président, Monsieur Pascal CHABROL, déclarant être dûment habilité

Ci-après dénommée l'emprunteur dans la partie 1 et le preneur dans la partie 2,

ET

La commune du Vernet-la-Varenne, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Puy-de-Dôme, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville du Vernet-la-Varenne (63580) identifiée au SIREN sous le numéro 216304485, représentée par Madame Françoise BOURGNE, maire de la commune, dûment habilitée en vertu d'une délibération en date du 15 octobre 2012,

Ci-après dénommée le prêteur, dans la partie 1 du présent avenant,

ET

La Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège social est situé 95 rue de Lavour – PIT Lavour la Béchade – 63500 ISSOIRE, représentée par son Président, Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président, dûment désigné par délibération n°2017-1-1 du Conseil Communautaire en date 9 janvier 2017 et autorisé à l'effet des présentes par délibération en date du 25 octobre 2018.

Ci-après dénommée le bailleur, dans la partie 2 du présent avenant,

PREAMBULE

Il est rappelé que par acte en date du 20 février 2013 reçu par Maître Matthieu MANGON, Notaire à Arlanc, la commune du Vernet-la-Varenne et la SAS du Plan d'eau ont convenu de conclure :

- un bail commercial en vue de l'exploitation d'un espace buvette restauration, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2021 ;
- un commodat – prêt à usage de la licence de boissons type IV à l'exploitant du fonds de commerce, pour la même durée que celle du bail commercial.

La buvette du plan d'eau du Vernet est située sur la parcelle cadastrée A0104 sise route d'Issoire, 63580 Le Vernet-la-Varenne. Cette construction a été réalisée par la commune du Vernet-la-Varenne, propriétaire.

Par arrêté préfectoral n°16-02779 en date du 6 décembre 2016, la communauté d'agglomération a été créée par fusion des communautés de communes « Bassin Minier Montagne », « Lembron Val d'Allier », « Ardes Communauté », « Puys et Couzes », « Issoire Communauté », « Pays de Sauxillanges », « Coteaux de l'Allier » et « Couze Val d'Allier ». Par arrêté préfectoral n°17-02535 en date du 20 décembre 2017, les statuts de la communauté d'agglomération ont été révisés.

Dans ce cadre, la communauté d'agglomération s'est dotée de la compétence facultative relative à la « définition et mise en œuvre d'une stratégie de développement des activités accessoires au plan d'eau du Vernet-la-Varenne : stationnement, signalétique et accueil/restauration », à l'exclusion de la gestion et exploitation du plan d'eau (notamment baignade et pédalos). L'acquisition de cette compétence par la communauté d'agglomération a pour conséquence le transfert de l'ensemble des biens et contrats de la commune à la communauté d'agglomération, dont le bail commercial.

Il est précisé que par délibération n° 2018-01-36 en date du 1^{er} mars 2018, le président a été autorisé à signer un procès-verbal de mise à disposition par la commune du Vernet-la-Varenne à API des biens affectés au projet d'aménagement du site du plan d'eau. Ce procès-verbal de mise à disposition des biens affectés au projet d'aménagement du site du plan d'eau du Vernet-la-Varenne a été signé le 27 mars 2018.

Il y a donc lieu de prendre acte, dans un premier temps, de la substitution de la communauté d'agglomération à la commune du Vernet-la-Varenne dans tous les droits et obligations nés du bail commercial précité, conformément aux articles L.1321-1 et suivants du code général des collectivités territoriales. Les conditions relatives à la mise à disposition de la licence IV restent inchangées, la commune du Vernet-la-Varenne étant seule propriétaire de cette licence. Par conséquent, le présent avenant est tripartite.

Ensuite, il est indiqué que la communauté d'agglomération, dans le cadre de l'exercice de la compétence précitée, a décidé de procéder à d'importants travaux de qualification du site dont :

- La reprise de l'aménagement des parkings, espaces extérieurs, cheminements, jeux et terrains sportifs
- La modernisation et l'extension du bâtiment dit de la buvette et son niveau en sous-sol.

De ce fait, le présent avenant a pour but de préciser les modalités du bail, en tenant compte des modifications des parties concernées et des transformations substantielles du bien.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

DESIGNATION DU BAILLEUR — PRESENCE ET REPRESENTATION

Le bailleur des locaux mis à disposition pour l'exploitation du fonds de commerce objet du bail commercial est la communauté d'agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège social est situé 95 rue de Lavour – PIT Lavour la Béchade – 63500 ISSOIRE, SIRET 200 070 407 000 16, représentée par son Président, Monsieur Jean-Paul BACQUET, dûment désigné par délibération n°2017-1-1 du Conseil Communautaire en date 9 janvier 2017, régulièrement transmise à la sous-préfecture le 17 janvier 2017.

PRET A USAGE DE LA LICENCE DE BOISSONS DE TYPE IV

Les dispositions de la partie II du bail du 20/02/2013 « Comodat – Prêt à usage de la licence de boissons de type IV » entre la commune du Vernet la Varenne (prêteur) et la SAS du Plan d'eau (l'emprunteur) restent inchangées.

BAIL COMMERCIAL

DESIGNATION

Suite aux travaux substantiels réalisés à ses frais par la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire, la partie DESIGNATION est modifiée comme suit :

A Vernet-la-Varenne (Puy-de-Dôme) 63580 Pré du pont,

Un ensemble immobilier bâti comprenant :

- au rez de plage : une réserve d'une surface de 30,70 m², des vestiaires d'une surface de 10,95 m², des toilettes d'une surface de 5,75 m², ainsi qu'un espace de rangement extérieur fermé d'une grille d'une surface de 86 m² ;
- au rez de chaussée : une terrasse à l'ouest d'une surface de 43, 20 m², une salle de restaurant d'une surface de 89,45 m², une cuisine d'une surface de 27,30 m², un bar d'une surface de 18,80 m², des sanitaires d'une surface de 10,15 m² et un hall d'entrée d'une surface de 8,05 m².

Le tout étant situé sur la parcelle cadastrée section AE numéro 104.

Le bien immobilier bâti a fait l'objet d'une extension et réhabilitation partielle, dans le cadre d'un marché de travaux souscrit par la communauté d'agglomération. La date prévisionnelle de réception des travaux est fixée au 1^{er} avril 2019.

DIVISION CADASTRALE

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AE 103 lieudit Pré du Pont pour une contenance de 10 hectares, 60 ares 45 centiares, dont le surplus restant à appartenir à ce jour à la commune du Vernet-la-Varenne pour le reste de la parcelle section AE numéro 104 et le reste désormais cadastré AE numéro 105 lieu-dit Pré du Pont pour une contenance de 0 hectares 4 ares 38 centiares appartenant à ce jour à la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire, parcelle à usage de station-service et de parking (approvisionnement en carburants).

Le reste est inchangé.

CONDITIONS PARTICULIERES QUANT A L'USAGE ET L'ENTRETIEN DES WC SITUES AU SOUS-SOL DU BATIMENT ET D'UNE DOUCHE EXTERIEURE

Le paragraphe est modifié comme suit :

Il est précisé par le bailleur qu'il est mis à disposition des personnes fréquentant le plan d'eau et ses abords, les toilettes publiques situées au sous-sol du bâti sus-désigné, ainsi qu'une douche extérieure, ce que reconnaît le PRENEUR.

L'ouverture, la fermeture et le nettoyage de ces toilettes seront à la charge du PRENEUR du 1^{er} avril au 31 octobre de chaque année. Il est précisé qu'en dehors des horaires d'ouverture du bar-restaurant, sur la période précitée, ces toilettes ne sont plus sous la responsabilité du PRENEUR.

L'ouverture, la fermeture et le nettoyage de la douche extérieure sera à la charge du PRENEUR du 1^{er} juillet au 31 août de chaque année. Il est précisé qu'en dehors des horaires d'ouverture de la baignade surveillée sur la période précitée, cette douche extérieure n'est plus sous la responsabilité du PRENEUR.

Il est précisé qu'en dehors des périodes précitées, le BAILLEUR se réserve le droit d'ouvrir les toilettes publiques et/ou la douche extérieure au public. L'ouverture, la fermeture et le nettoyage de ces commodités seront alors sous la responsabilité du BAILLEUR.

CONDITIONS PARTICULIERES QUANT AU COMPTEUR ELECTRIQUE

Il est ici précisé par le bailleur que le local commercial objet des présentes dispose d'un compteur électrique qui alimente les éléments suivants :

- le local commercial,
- le poste du maître-nageur durant la période du 1^{er} juillet au 31 août de chaque année,
- l'éclairage de la rampe Personne à Mobilité Réduite (PMR) qui s'étend des places de stationnement PMR à l'entrée du local,
- l'éclairage des escaliers dédié au fonctionnement du bar,
- la zone dédiée à la location de pédalos.

Il est précisé que l'éclairage de la rampe PMR et de l'escalier dédié au fonctionnement du bar sera actif uniquement durant les horaires d'ouverture de l'établissement pré-cité.

Le preneur s'engage à mettre ou conserver à son nom le compteur électrique.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette situation et reconnaît qu'il aura à sa charge exclusive dans sa consommation électrique l'alimentation des éléments listés ci-dessus, et ce sans recours contre le bailleur.

CONDITIONS PARTICULIERES QUANT A LA LIGNE TELEPHONIQUE DE LA BUVETTE DU PLAN D'EAU

Les dispositions sont inchangées.

CONDITIONS PARTICULIERES QUANT AU COMPTEUR D'EAU

Il est ici précisé par le bailleur que le local commercial objet des présentes dispose d'un compteur d'eau qui alimente ledit local mais aussi les toilettes (sanitaires sis au rez-de-chaussée) ainsi que la douche extérieure.

Les parties déclarent connaître cette situation et l'accepter.

En l'absence de compteur divisionnaire et dans le cadre réglementaire de la consommation d'eau de façon forfaitaire, le PRENEUR s'engage à verser, au 1^{er} septembre de chaque année de location, une somme forfaitaire pour le règlement de la consommation d'eau de l'année écoulée correspondant à un volume de trente mètres cubes (30 m³), ce volume ayant été défini d'un commun accord entre les parties. Le PRENEUR s'acquittera également de la redevance d'assainissement en versant la totalité de la part fixe, ainsi qu'un prorata des parts variables, calculé sur un volume de trente mètres cubes (30 m³) consommés.

CONDITIONS PARTICULIERES QUANT A L'USAGE DE L'ESPACE DE RANGEMENT EXTERIEUR FERME D'UNE GRILLE

Le PRENEUR s'engage à organiser l'espace de rangement extérieur fermé d'une grille. Cet espace de stockage sera notamment affecté, sur demande, au stockage des pédalos et des bouées de délimitations.

DUREE

Les dispositions sont inchangées.

DESTINATION

Les dispositions sont inchangées.

CHARGES ET CONDITIONS

Les dispositions sont inchangées.

ETAT DES LIEUX

Les dispositions sont inchangées.

ENTRETIEN

Les dispositions sont inchangées.

GARANTIE

Les dispositions sont inchangées.

MODIFICATION DES LIEUX

Les dispositions sont inchangées.

AMELIORATIONS

Les dispositions sont inchangées.

GROSSES REPARATIONS

Les dispositions sont inchangées.

IMPOTS

Les dispositions sont inchangées.

TAXE FONCIERE

Les dispositions sont inchangées.

CHARGES LOCATIVES DIVERSES

Les dispositions sont inchangées.

CONSOMMATION D'EAU ET D'ELECTRICITE

Le paragraphe est modifié comme suit :

Le preneur acquittera régulièrement ses consommations d'électricité suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de location, d'entretien, et de relevés desdits compteurs.

Le preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau tel qu'exposé au paragraphe :
CONDITIONS PARTICULIERES QUANT AU COMPTEUR D'EAU.

VISITES DES LIEUX

Les dispositions sont inchangées.

ASSURANCES

Les dispositions sont inchangées.

DEMOLITION OU DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION

Les dispositions sont inchangées.

CHANGEMENT D'ETAT

Les dispositions sont inchangées.

LOIS ET USAGES LOCAUX

Les dispositions sont inchangées.

ENSEIGNES

Les dispositions sont inchangées.

REMISES DES CLEFS

Les dispositions sont inchangées.

SIGNIFICATION

Les dispositions sont inchangées.

NON RESPONSABILITES DU BAILLEUR

Les dispositions sont inchangées.

CESSION ET SOUS LOCATION

Les dispositions sont inchangées.

LOYER

Les travaux consentis par le bailleur modifient de façon substantielle les surfaces et qualité du bâtiment objet du présent bail. Consécutivement, le paragraphe est modifié comme suit :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de quatre mille deux cent soixante et onze euros et quarante centimes hors taxes (4271.40 € H.T.) payable au bailleur ou à son mandataire en deux termes égaux les 31 juillet et 31 août de chaque année soit :

- Le 31 juillet de chaque année : la somme de deux mille cent trente-cinq euros et soixante-dix centimes hors taxes - 2135.70 € H.T.
- Le 31 août de chaque année : la somme de deux mille cent trente-cinq euros et soixante-dix centimes hors taxes - 2135.70 € H.T.

Le preneur acquittera également la T.V.A. applicable, sur le montant du loyer à payer, et au taux en vigueur au moment de l'exigibilité des sommes.

Au jour du présent avenant, le montant hors taxe du loyer est de 4 271.40 €, soit un montant de 5 125.68 € toutes taxes comprises, dont 854.28 € de taxe sur la valeur ajoutée.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Les dispositions sont inchangées.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Les dispositions sont inchangées.

REVISION DU LOYER

Les dispositions sont inchangées.

INDEXATION DU LOYER

Les dispositions sont inchangées.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les dispositions sont inchangées.

ABSENCE DE CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Les dispositions sont inchangées.

RAPPORTS TECHNIQUES

Les dispositions sont inchangées.

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Les dispositions sont inchangées.

LICENCE ATTACHEE A LA RESTAURATION

Les dispositions sont inchangées.

FRAIS

Les dispositions sont inchangées.

ELECTION DE DOMICILE

Les dispositions sont inchangées.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions sont inchangées.

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Les dispositions sont inchangées.

ZONE DE SISMICITE

Les dispositions sont inchangées.

ETAT DES RISQUES

Les dispositions sont inchangées.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Les dispositions sont inchangées.

Fait à Issoire, le _____

Pour la SAS du Plan d'eau

**Pour la Commune du
Vernet la Varenne**

**Pour l'Agglo Pays
d'Issoire**

Le Président,

Pascal CHABROL

Le Maire,

Françoise BOURGNE

Le Président,

Jean-Paul BACQUET