



Cahier des charges pour mise en location-gérance de « l'Auberge du Môle »

MODALITES DE CANDIDATURE

Préambule :

Les derniers exploitants de l'Auberge du Môle ont décidé d'arrêter leur activité de restauration à l'issue des 5 ans de contrat de la Délégation de Service Public qui leur avait été attribuée en mai 2019. L'établissement est clos depuis le 1er mai 2024.

Compte tenu du faible nombre de dossiers reçus lors de la publication des avis de concessions pour la reprise de l'établissement, le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 1er octobre 2024, de passer la gestion de l'établissement sous le régime d'une location-gérance.

Saint-Jean-de-Tholome est une commune au cœur du département de la Haute-Savoie. Elle fait partie de la Communauté de Communes des 4 rivières qui regroupe 11 communes (Faucigny, Fillinges, La Tour, Marcellaz-en-Faucigny, Mégevette, Onnion, Peillonex, Saint-Jean-de-Tholome, St Jeoire-en-Faucigny, Ville-en-Sallaz, Viuz-en-Sallaz).

Le village a gardé son caractère rural et a su préserver ce paysage authentique, un capital de plus en plus rare face à la pression foncière. Le bourg concentre tous les équipements administratifs de base : école, crèche...les commerces présents à proximité (à Viuz-en-Sallaz notamment) apportent aux habitants du territoire une offre de première nécessité.

La proximité du Genevois rend ce territoire attractif, aussi bien pour des nouveaux résidents qui font le choix d'un cadre de vie apaisé, que pour les excursionnistes d'un jour qui souhaiteraient faire l'ascension du Môle.

C'est au pied du Môle, au lieu-dit « Chez Béroud », 5811 route du Môle, que se trouve l'ancien Relais que la commune a acheté en juillet 2016. A 5km du bourg, on y accède par la départementale 420. Cette route s'arrête au lieu-dit, devant l'auberge.

Désignation de l'immeuble

L'Auberge que la collectivité propose est implantée sur une parcelle de 2435 m², comprenant une surface commerciale et un logement, ainsi que la licence IV.

La surface dédiée à l'activité café-restaurant, soit 110 m², comprend :

- Deux salles de restauration de 31.03 et 30.71 m² « jumelées », dont l'une est équipée d'un bar (en annexe, le détail des équipements). Les salles principales peuvent accueillir environ 50 couverts (calculé selon le ratio d'environ 1m² par personne assise).
- Une terrasse de 76.02 m², orientée sud-ouest, d'une capacité de 46 places
- Une cuisine de 8.82m², ainsi qu'une laverie de 8.16m².
- WC aux normes PMR.
- Un parking d'environ 20 places réservé pour l'Auberge avec une place PMR.

La partie logement (55 m²) correspond à un logement T3 et comprend :

- Au rez-de-chaussée, une pièce de séjour de 20.10m², avec une kitchenette aménagée (évier, frigo, plaque de cuisson...) et une salle d'eau avec WC.
- A l'étage, deux chambres (de 9.32m² et 6.55m²) avec de grands rangements en sous-pente.
- En sous-sol, un local technique de 20.26 m² avec accès indépendant. Il est actuellement utilisé comme espace de stockage pour l'établissement de restauration et pourra conserver cette attribution.

Durée du bail de location-gérance

Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de 3 ans.

Reconduction

A l'expiration de la première période, 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, des locaux d'exploitation et des locaux d'habitation de TRENTE MILLE EUROS (30 000€) HT l'an soit TRENTE SIX MILLE EUROS (36 000€) TTC compte tenu d'un taux de TVA de 20 %, payable par mois d'avance à concurrence de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2 500€) HT soit TROIS MILLE EUROS (3 000€) 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 2 500 € (DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS) HT payable avant l'entrée des lieux.
- Une caution sur les immobilisations corporelles d'un montant de 5 000 € HT (CINQ MILLE EUROS).

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 du Môle »

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.

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.

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 adresser son dossier à la mairie de Saint Jean de Tholome avant le vendredi 15 novembre à 17 heures, soit par dépôt en personne à l'accueil, soit par courrier avec suivi, soit par e-mail.

Adresse de la mairie :
22 impasse de l'Alpestre
74250 SAINT JEAN DE THOLOME
Courriel : mairie@tholome.fr
Téléphone : 04 50 95 10 38

Documents à fournir pour constitution du dossier

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.
Tout autre document pouvant attester de son expérience et/ou de sa motivation.
La commune se réserve le droit de demander des pièces complémentaires.

À SAINT JEAN DE THOLOME, le 2 octobre 2024

Le Maire, Sabrina Ancel

