



Bail commercial de locaux meublés

Hôtel Beau Rivage – F69430 Condrieu

**L'AN DEUX MIL DIX HUIT
LE**

Maitre **Alexandre KLEINHANS** Notaire Associé d'une Société titulaire d'un Office Notarial dénommée SCP Isabelle BOYER-JACQUET et Alexandre KLEINHANS à CONDRIEU (69420), 4 impasse du Pressoir, soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant **BAIL COMMERCIAL**, à la requête des personnes ci-après nommées :

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- "BAILLEUR" désignera le ou les propriétaires.

- "PRENEUR" désignera le ou les preneurs.

En cas de pluralité de l'un ou de l'autre, ils contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité ne soit rappelée à chaque fois.

- "IMMEUBLE" désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

.....
.....

PRENEUR

La société **HOTEL BEAU RIVAGE**, société par actions simplifiée au capital de 250.000 euros dont le siège social est à CONDRIEU (69420) rue du beau rivage, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 957 509 409,

PRESENCE - REPRESENTATION

Le BAILLEUR est représenté par,

Le PRENEUR est représenté par Florence SCHAEFER,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire du (des) lot(s) :

- n° dans l'immeuble constituant la copropriété dénommée situé à
CONDRIEU (69420) 2 rue Beau Rivage,

- n° dans l'immeuble constituant la copropriété dénommée situé à
CONDRIEU (69420) 2 rue Beau Rivage,

- n° dans l'immeuble constituant la copropriété dénommée situé à
CONDRIEU (69420) 2 rue Beau Rivage,

Le(s)dit(s) lot(s) est (sont) exploité(s) dans un ensemble d'immeubles constituant les copropriétés HERMITAGE et BEAU RIVAGE à usage d'hôtel restaurant,

Le(s) lot(s) objet du présent bail sont désignés ci-après sous le terme l'« Immeuble ».

Il en est propriétaire pour l'(les) avoir acquis, savoir :

Suivant acte authentique reçu par Maître **Alexandre KLEINHANS**, notaire à CONDRIEU en date du +++, publié au service de la publicité foncière de +++ le ++, volume ++, numéro ++,

CECI EXPOSE, il est passé à la régularisation du bail commercial objet des présentes :

REGIME JURIDIQUE-DUREE

Article 1- Objet-Régime juridique

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, ainsi que le mobilier le garnissant, dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi qu'à celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

Article 2- Indivisibilité des baux commerciaux relatifs aux divers lots composant les copropriétés

Le local loué forme une location indivisible avec les autres locaux loués par le Preneur au sein des copropriétés HOTEL BEAU RIVAGE sis 2 rue Beau Rivage 69420 CONDRIEU.

Le BAILLEUR consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans l'ensemble de ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'il confère au profit du PRENEUR de telle façon que le PRENEUR puisse exploiter normalement et sans interruption les locaux, conformément aux présentes.

Cette condition est essentielle et déterminante pour le PRENEUR sans le bénéfice de laquelle celui-ci n'aurait pas contracté les présentes.

Il est ici précisé que le BAILLEUR, actuel propriétaire de l'ensemble des lots loués ci-après désignés, se réserve la possibilité de vendre lot par lot lesdits biens, et par conséquent de subroger dans ses droits et obligations tout acquéreur de son choix.

Le tout à l'entière connaissance du PRENEUR qui s'interdit toute contestation ultérieure à ce sujet.

Article 3- Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **ONZE (11) ANNEES** entières et consécutives commençant à courir à compter du +++.

Par dérogation à l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce à la faculté de résilier le présent bail à l'expiration de chaque période triennale du bail, de sorte qu'il s'engage pour une durée ferme et incompressible de 11 ans ;

Si le Preneur souhaite résilier ce bail à son terme, il devra signifier congé au Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance.

Lors du renouvellement du bail, le Preneur retrouvera sa faculté de donner congé au terme de chaque période triennale.

En contrepartie, le BAILLEUR renonce à bénéficier de la faculté prévue à l'article L 145-4 alinéa troisième du Code de Commerce lui permettant de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière

Enfin, le BAILLEUR renonce à bénéficier de la faculté prévue à l'article L 145-6 du Code de Commerce, de reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans une section ou périmètre prévu aux articles L 313-3 et L 313-4 du Code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles.

LOCAUX

Article 4- Désignation

IMMEUBLE 1

Un immeuble en copropriété sis à **CONDRIEU (69420) 2 Rue du Beau Rivage,**

Figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section **AC** numéro **94**, lieudit "Maladière", pour une contenance cadastrale de 2 ares 87 centiares

Section **AC** numéro **95**, lieudit "2 rue du Beau Rivage", pour une contenance cadastrale de 7 ares 43 centiares,

Section **AC** numéro **237**, lieudit "Maladière", pour une contenance cadastrale de 5 ares 30 centiares,

Section **AC** numéro **238**, lieudit "Maladière", pour une contenance cadastrale de 1 are 30 centiares,

Section **AC** numéro **239**, lieudit "Maladière", pour une contenance cadastrale de 2 ares 07 centiares

Et le **lot volume numéro un (1)**, dans l'ensemble immobilier complexe situé dans la même commune, cadastré :

Section **AC** numéro **93**, lieudit "Maladière", pour une contenance cadastrale de 4 ares 08 centiares,

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, suivant acte reçu par Maître **Alexandre KLEINHANS**, notaire à CONDRIEU, le + + + +, publié + + + +,

Le tout ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété – état descriptif de division suivant acte reçu par Maître **Alexandre KLEINHANS**, notaire à CONDRIEU, le + + + +,

+ + + +

IMMEUBLE 2

Un immeuble en copropriété sis à **CONDRIEU (69420) 1 Rue du Beau Rivage,**

Figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section **AC** numéro **85**, lieudit "Maladière", pour une contenance cadastrale de 5 ares 02 centiares

Section **AC** numéro **86**, lieudit "Maladière", pour une contenance cadastrale de 74 centiares,

Section **AC** numéro **216**, lieudit "Maladière", pour une contenance cadastrale de 36 centiares,

Section **AC** numéro **256**, lieudit "Maladière", pour une contenance cadastrale de 1 are 16 centiares

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété – état descriptif de division suivant acte reçu par Maître **Alexandre KLEINHAN**, notaire à Condrieu, le + + + +,

+ + + +

Article 5- Destination

Les Locaux devront être utilisés à l'exploitation d'un hôtel, restaurant, brasserie, traiteur, spa, boutiques, parcours sportifs et de toute activité annexe, connexe et/ou complémentaire pouvant y être adjoint et confortant l'activité hôtelière de l'immeuble.

Article 6- Etat de livraison- Etat des lieux initial

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Preneur reconnaît que les Locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Le Bailleur déclare et garanti le Preneur que le règlement de copropriété n'interdit aucunement l'activité commerciale que ce dernier se propose de développer dans les locaux loués et telle qu'autorisée ci-dessus au paragraphe DESTINATION.

Le Bailleur déclare n'avoir réalisé, au cours des trois (3) années précédant la signature du présent bail, aucun travaux dans les Locaux et n'envisage pas d'en réaliser dans les trois (3) prochaines années.

Un état récapitulatif des travaux ainsi qu'un état prévisionnel des travaux sont demeurés joints et annexés aux présents après mention.

Article 7- Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Le Bailleur et le Preneur reconnaissent avoir été informés des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement qui instaure deux obligations distinctes d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers.

- une obligation d'information sur les risques technologiques et naturels : toute transaction immobilière, vente ou location intéressant les biens situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN), prescrit ou approuvé, doit s'accompagner d'une information sur l'existence de ces risques à l'attention de l'acquéreur ou du locataire ;

- une obligation d'information sur les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles : le vendeur ou le bailleur d'un immeuble bâti, sinistré à la suite d'une catastrophe technologique ou naturelle, reconnue par arrêté interministériel, devra informer l'acquéreur ou le locataire des sinistres ayant affecté le bien.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C.assur., art. L. 125-2), minières ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

Article 8 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Les Parties reconnaissent avoir eu connaissance des dispositions de la loi no 2010-788 du 12 juillet 2010, imposant aux propriétaires d'immeubles de remettre à son locataire, lors de la signature du contrat de bail, un diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce document doit notamment comprendre le degré d'isolation thermique du logement et le montant des charges prévisionnelles de chauffage.

Le Bailleur remet ce jour au Preneur un Diagnostic de Performance Energétique établi le ++++ par +++++, dont un exemplaire est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Article 9- Dossier technique amiante (DTA)

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance des dispositions du décret n°96-97 du 7 février 1996, n° 97-855 du 12 septembre 1997, n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mai 2002 imposant aux propriétaires d'immeubles, savoir :

- L'obligation de rechercher, sous peine, de sanctions pénales, la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

- que l'immeuble devant être construit par le Bailleur postérieurement à ce jour, les dispositions des décrets susvisés ne s'appliquent pas à l'immeuble objet du présent bail.

Le Bailleur remet ce jour au Preneur un rapport technique amiante qui sera annexé au présent bail, duquel il ressort +++++.

Article 10- Termites

Le BAILLEUR a fait établir un diagnostic par +++++, le +++++ ci-annexé.

Ce diagnostic ne révèle pas la présence de termites.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR sans délai s'il constatait la présence de termites dans l'IMMEUBLE.

Article 11 - Risques de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

CONDITIONS FINANCIERES

Article 12- Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de **DEUX CENT SOIXANTE-TROIS MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (263 452 €)**, hors taxes et hors charges,

Auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur à chaque échéance.

Que le Preneur s'oblige à payer par virement bancaire au Bailleur, ou pour lui à son mandataire, par trimestre à terme échu en quatre termes égaux les 10 janvier, 10 avril, 10 juillet et 10 octobre de chaque année, sous déduction le cas échéant de la quote-part trimestrielle de dotation sur investissement liée au renouvellement programmé du mobilier inclus dans les parties privatives, propriété du bailleur, et ci-après définie.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail à la TVA.

Le PRENEUR s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du BAILLEUR en sus dudit loyer, et en même temps que ce dernier, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si dans le cadre de la promesse d'achat de son(es) lot(s) de copropriété le bailleur a choisi l'option 1 à l'article « Bail Commercial », il est expressément convenu entre les Parties, que le Preneur conservera sur le montant du terme trimestriel de loyer dû au Bailleur, un montant égal à six virgule treize pour cent (6,13%), destiné à constituer la dotation sur investissement servant à renouveler le mobilier inclus dans les parties privatives, propriété du bailleur, et dont la charge incombe au Bailleur.

Cette dotation sera détenue par le Preneur sur un compte spécial ouvert au nom du Bailleur, et dont la comptabilité sera tenue par le Preneur, sur lequel le Bailleur autorise expressément et irrévocablement le Preneur à prélever, aux dates qu'il jugera utile, le montant nécessaire au financement du renouvellement du mobilier de son(es) lots de copropriété qui sera acquis par le Preneur au nom et pour le compte du Bailleur ; le Preneur devra justifier cette acquisition au Bailleur, par la production de factures établies au nom de ce dernier.

Si dans le cadre de la promesse d'achat de son(es) lot(s) de copropriété le bailleur a choisi l'option 2 à l'article « Bail Commercial » il percevra à chaque échéance l'intégralité de ses loyers et versera, aux dates que le Preneur jugera utile, le montant nécessaire au financement du renouvellement du mobilier de son(es) lots de copropriété qui sera(ont) acquis par le Preneur au nom et pour le compte du Bailleur ; le Preneur devra justifier cette acquisition au Bailleur, par la production de factures établies au nom de ce dernier.

En cas de cession par le bailleur ou un sous-bailleur de son lot, ce dernier fera son affaire personnelle du remboursement du solde disponible de cette dotation, directement avec son acquéreur, sans que le Preneur ne soit tenu d'en effectuer lui-même le remboursement.

Article 13- Révision du loyer

Le loyer sera révisé tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et selon les réserves prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce ; la hausse annuelle du loyer étant limitée à 1,5% maximum par rapport au loyer annuel précédent.

L'indice de base est indiqué ci-dessus et l'indice de référence, au moment de la révision, sera celui publié douze trimestres plus tard. Chaque année de révision, le nouvel indice de référence sera celui publié douze trimestres après celui utilisé comme indice de référence lors de la précédente révision.

Article 14- Charges-Prestations-Taxes

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, un inventaire précis et limitatif des charges locatives et impôts revenant à chacune des Parties sera fourni au Preneur par le Bailleur.

Le règlement des charges par le Preneur se fera par versement direct au syndic de la copropriété, en l'acquis du Bailleur, dans les quinze jours de la réception de l'appel de fonds.

Le Bailleur donne par les présentes « ordre irrévocable » au syndic de la copropriété, d'adresser une copie de tous appels de fonds au Preneur, aux frais de celui-ci.

En conséquence le Preneur ne réglera au Bailleur aucune provision sur charge

Le Bailleur adressera chaque année au Preneur un récapitulatif annuel de ces charges et de leur répartition. Les provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

14.1 Charges personnelles du Preneur

Le Preneur devra acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés. Le Preneur devra satisfaire à toutes les dépenses d'entretien et de réparations courantes, à savoir les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs...

Le Preneur devra satisfaire aux dépenses d'équipement de la copropriété légalement récupérables sur les locataires tels que la quote-part des frais d'ascenseur ou des charges du personnel d'entretien.

Il devra s'acquitter des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire, voirie, enlèvement des ordures ménagères...

14.2 Impôts et taxes normalement à la charge du Bailleur

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes dont les propriétaires sont ordinairement tenus dont les taxes foncières afférents aux locaux loués.

DEPOT DE GARANTIE-ASSURANCES

Article 15- Dépôt de Garantie

Les Parties conviennent qu'il ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Article 16- Assurances

Le Bailleur s'oblige à être assuré en sa qualité de propriétaire des locaux donnés à Bail et à en justifier au Preneur à toute demande de celui-ci.

Il devra en particulier souscrire :

* Une police d'assurance "responsabilité civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir, en raison des dommages matériels et immatériels causés par ou du fait de l'immeuble.

* Une police d'assurance "incendie explosion", "dégât des eaux", "chutes d'avions", "guerres, émeutes et mouvements populaires", "catastrophes naturelles", "dégradations

consécutives à un vol ou cambriolage", garantissant l'immeuble à concurrence de sa valeur à neuf au jour du sinistre.

Pour éviter toute éventuelle défaillance du Bailleur dans l'exécution de cette obligation, ce dernier donne pouvoir au Preneur à l'effet de souscrire, au nom et pour le compte du Bailleur, toute assurance "propriétaire non occupant" répondant aux exigences sus énoncées. Le preneur réglera, au nom et pour le Bailleur, le montant des primes d'assurance correspondantes par ponction sur les loyers exigibles ; le tout sur production d'un justificatif émis par la compagnie d'assurance concernée.

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur.

Article 17. Responsabilités et recours

1) Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage;

d) en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, à l'exception toutefois du non-respect par le Bailleur de ses obligations telles que définies à l'article 606 du Code civil. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;

f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et 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 poursuivi de ce chef ;

2) En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Article 18 – Garnissement

Le Preneur devra garnir les parties de services de l'Hôtel avec son propre mobilier et devra les tenir constamment garnis de matériel et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession.

Il est toutefois ici rappelé que le mobilier dans les espaces privés est la propriété du bailleur. Le bailleur s'interdit toutefois de retirer le mobilier lui appartenant dans les biens loués, ni le remplacer sur sa seule initiative.

Cette décision est réservée exclusivement au preneur.

Article 19 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

Le Preneur devra se conformer au règlement de copropriété et/ou au règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire demeurera annexé au présent bail.

Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

Article 20 - Respect des prescriptions administratives et autres

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Article 21 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

Article 22- Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépидations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai. Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

ENTRETIEN-TRAVAUX

Article 23 - Entretien des locaux

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce. Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement. Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage

personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes. A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Article 24- Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, et notamment sans que cette liste soit exhaustive : la création d'un ascenseur et d'une issue de secours au centre du Bâtiment ainsi que des réaménagements intérieurs, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations et tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Nonobstant le cas, si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent pas être différées jusqu'à la fin, le preneur doit les souffrir quelque incommodité qu'elles lui causent et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, et uniquement dans le cas où ces réparations dans la chose louée durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

En tout état de cause, les travaux devront être exécutés de façon continue, sans interruption dans le temps, sauf le cas de force majeure et ne nuire en aucune façon à la commercialité des locaux objet du présent bail, l'accessibilité tant des clients que des fournisseurs ou autres prestataires devant être, en tout état de cause, assurée dans de bonnes conditions ».

Article 25 - Transformations et améliorations par le Preneur

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à procéder à la réalisation de tous les travaux d'adaptation et d'amélioration des locaux qui s'avéreront nécessaires au maintien l'activité du Preneur et à la qualité des prestations offertes par lui à sa cliente, sous réserve toutefois que lesdits travaux soient effectués sous la seule responsabilité du Preneur qui en assumera exclusivement la charge financière.

Lesdits travaux devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé.

Le Preneur s'engage, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux. Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Dans l'hypothèse où ces travaux nécessiteraient l'accord préalable du Syndicat des Copropriétaires, le Bailleur s'engage à voter favorablement à l'autorisation de ces travaux dans le cadre de l'assemblée générale des copropriétaires qui serait convoquée à cet effet.

Dans l'hypothèse où la rupture est à l'initiative du preneur, tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur la remise des locaux en l'état primitif.

Si le présent bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles.

CESSION- SOUS LOCATION-LOCATION GERANCE

Article 26 – Cession

Le Preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués à l'acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds sans que le Bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Il sera également libre d'apporter son droit au présent bail à une société devant recevoir sa branche d'activité Hôtel.

Dans tous les autres cas, ce dernier pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du Bailleur.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du Preneur.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire. Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R*. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur : - de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ; - de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

Article 27- Droit de préemption au profit du Preneur

Conformément aux dispositions de l'article L 145-46-1 nouveau du Code de commerce, le Preneur bénéficiera d'un droit de préemption en cas de vente par le Bailleur des Locaux. Les modalités d'exercice de ce droit sont définies audit article.

Article 28- Sous-location- Location gérance.

28.1 Sous-location

Le Preneur aura le droit de sous-louer les Locaux à toute personne physique ou morale dans le respect de la destination ci-dessus énoncée.

Le Bailleur, dès à présent, renonce à exiger les formalités et à se prévaloir des dispositions de l'article L.145.31 du Code du Commerce.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du Bail.

Le Bailleur et le Preneur déclarent expressément que le local donné à bail forme un tout indivisible avec les autres locaux donnés à bail commercial dans l'ensemble immobilier.

La clause d'indivisibilité devra figurer dans l'acte de sous-location et le sous-locataire devra expressément l'agréer et renoncer à tout droit direct de renouvellement à l'égard du Bailleur. Les sous-locataires devront s'obliger à l'exécution du Bail. En aucune manière, ils ne pourront acquérir de droit direct à renouvellement à l'encontre du bailleur.

Le bailleur devra en être préalablement informé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute sous-location pourra avoir lieu par acte authentique ou sous signatures privées.

Le Preneur restera solidairement responsable avec le ou les sous locataires du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail commercial.

28.2 Location-gérance - Domiciliation

Le Bailleur autorise le Preneur à consentir tout contrat de location-gérance portant sur le fonds de commerce exploité dans les lieux loués..

Le Bailleur autorise également le Preneur à domicilier toute personne morale dans les lieux loués afférente à son activité.

DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 29- Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, le bail sera poursuivi de plein droit aux mêmes conditions avec la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport.

Article 30 - Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction-serait imputable.

Article 31 - Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues. Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation et les avoir vidés de tout encombrement. Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 32- Clause Résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou encore d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance compétent. Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à 110 % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée.

Article 33- Déclarations

Le Bailleur déclare :

- Qu'il a la libre disposition des locaux présentement loués, qu'il en est l'entier et le seul propriétaire,
- Qu'il n'est sous le coup d'aucune injonction particulière, notamment de mise en conformité,
- Que les locaux loués ne présentent pas de risque d'accessibilité au plomb pour les occupants des locaux loués,
- Que les locaux loués ne sont pas contaminés par les termites ou tous autres insectes xylophages ou parasites sous réserve du diagnostic parasitaire à venir,

Le Preneur déclare qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et, d'une manière générale, n'est soumis à une procédure résultant des Art. L 620-1 du Code de Commerce.

Article 34-Tolérances

Toutes les tolérances au sujet des conditions du Bail, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

Article 35- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur en les lieux loués
- le Bailleur en son domicile ou siège social

Article 36. Enregistrement

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Article 37. Copie exécutoire

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

Article 38. Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le BAILLEUR sont supportés et acquittés par le PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

Article 39. Médiation

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

Article 40. Mention Informatique et libertés

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr.

DONT ACTE sur ++++ pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête du présent acte,

A la date sus indiquée,

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

Affectation des charges

Sont à charge du bailleur les frais suivants

Charges obligatoires

1. Travaux de structure relevant de l'art 606 du CC (interdiction de les mettre à la charge du locataire depuis Loi PINEL 2014) ;
2. Taxe foncière ;
3. Honoraires du syndic de copropriété incluant notamment les frais de fonctionnement (frais postaux, convocations AG, etc...) ;
4. Quote-part d'assurance de la copropriété (clos et couvert) ;

Autres charges

5. Assurance PNO (propriétaire non occupant)
6. Honoraires comptables ;
7. Honoraires du Centre de Gestion Agréée (CGA) ;
Les charges 6 et 7 ci-dessus ne sont pas déductibles fiscalement car elles donnent droit une réduction d'impôt égale aux 2/3 des frais engagés dans la limite de 915€ par an (art. 199 quater B du CGI).

Toutes les autres charges seront supportées par le preneur.