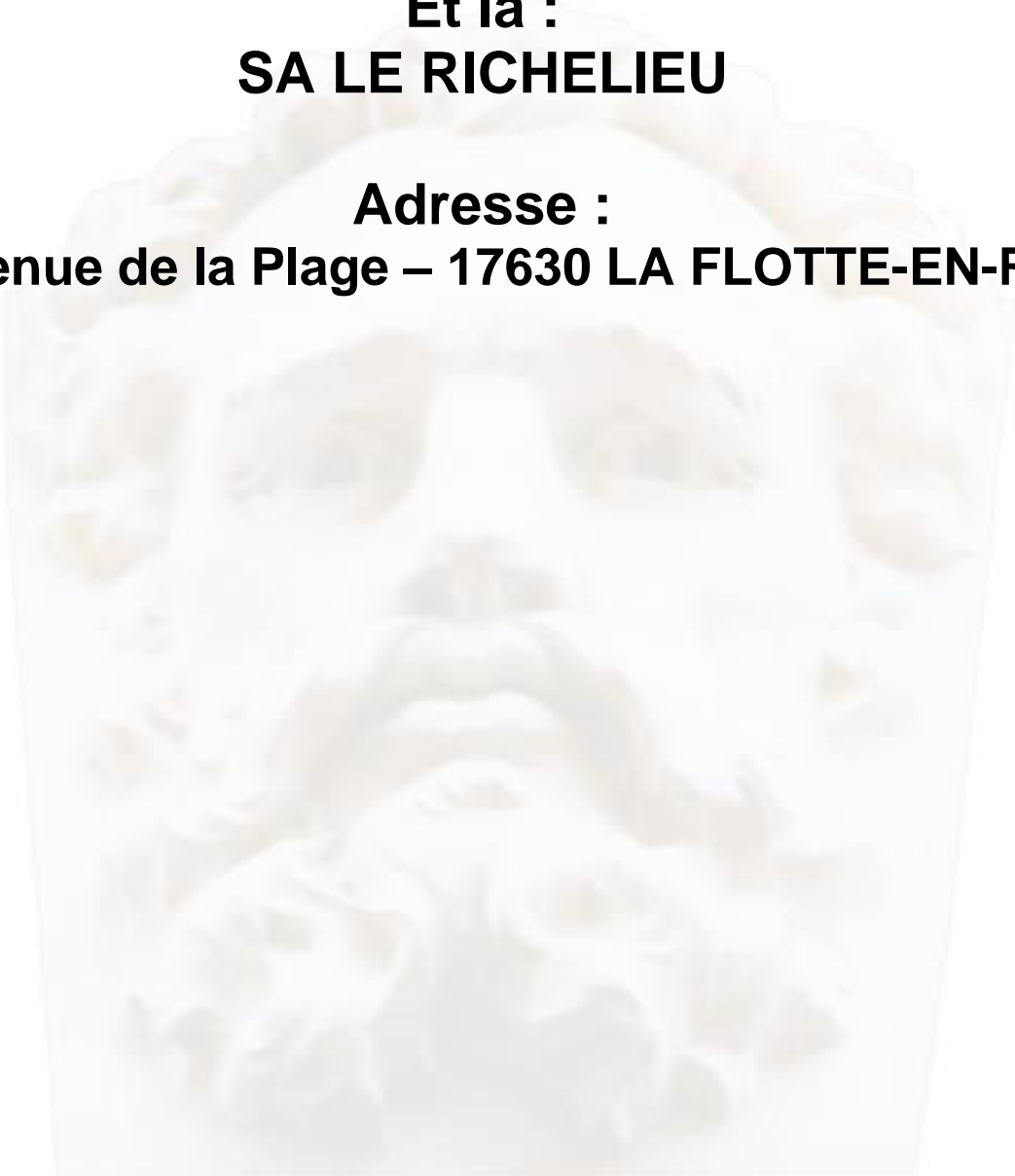


BAIL COMMERCIAL

Entre la :
Monsieur/Madame/Société XXX

Et la :
SA LE RICHELIEU

Adresse :
44, avenue de la Plage – 17630 LA FLOTTE-EN-RE



LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

BAIL COMMERCIAL

Immeuble : 44, avenue de la Plage – 17630 LA FLOTTE-EN-RE
Entre : Monsieur/Madame/Société XXX
Et la : Société LE RICHELIEU

Soumis au Statut des Baux Commerciaux
(articles L 145-1 et R 145-1 et suivants du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur/Madame/Société XXX,
 Demeurant à **VILLE (DEPARTEMENT) ADRESSE**, propriétaires,

désignés ci-après par le Bailleur
 d'une part.

ET :

La Société dénommée LE RICHELIEU,
 Société Anonyme au capital de 2.305.770,00 €, dont le siège est à LA FLOTTE-EN-RE (Charente-Maritime - 17630), 44 avenue de la Plage, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro B 318 456 993, représentée à l'acte par Monsieur Richard GENDRE, né à SAINT MARTIN DE RE (Charente-Maritime) le 21 octobre 1961 domicilié à LA FLOTTE (Charente-Maritime), 5 quai de Sénac, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en qualité de Président du Conseil d'Administration,

désignée ci-après le Preneur
 d'autre part.

PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur fait bail et donne à loyer selon les conditions générales et particulières figurant ci-après :

Ces conditions particulières viennent préciser et compléter les conditions générales et peuvent y apporter modifications, étant précisé que les clauses particulières prévaudront.

Les Locaux Loués constituent, physiquement et dans la commune intention des

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

parties, un tout indivisible.

Le présent Bail est consenti et accepté sous toutes les charges et conditions ordinaires de droit et toutes celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages intérêts, sous réserve des dispositions prévues ci-après.

Elles seront applicables tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires ou occupants réguliers de l'immeuble.

CECI EXPOSE, IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur donne à bail commercial soumis aux règles définies aux articles L.145-1 à L. 145-60 du Nouveau Code de Commerce, qui composent le Chapitre V du Titre IV du Livre I du dit Nouveau Code de Commerce, au Preneur qui les accepte, les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION DES LIEUX :

Dans un immeuble en COPROPRIÉTÉ sis à LA FLOTTE-EN-RE (Charente-Maritime - 17630) 44 avenue de la Plage, figurant au cadastre section **XXX**, numéro **XXX** 5, et pour une contenance totale de **XXX** are **XXX** centiares, un local commercial sur rue se composant comme suit :

- **DESIGNATION PRECISE,**

le tout d'une superficie de **XXX** m² quote part des parties communes incluses représentant le(s) lot(s) **XXX** du règlement de copropriété, et dont un plan est annexé en fin des présentes.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

Les parties déclarent entendre se référer au seul plan précité afin de délimiter l'étendue des locaux loués.

Tels que les dits lieux s'entendent et se poursuivent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, la Société LE RICHELIEU déclarant les connaître parfaitement pour les avoir visités préalablement à l'établissement des présentes.

Le Preneur reconnaît que les locaux décrits forment un tout indivisible ne pouvant en aucun cas entraîner la création de locaux distincts ou faire l'objet de locations distinctes.

Un état des lieux sera établi en présence du Bailleur et du Preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clés.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

À défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du preneur, celui-ci sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

ARTICLE 2 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives à compter du **JOUR MOIS deux mil ANNEE, pour finir à pareille époque des années XXX, XXX et XXX.**

Conformément à l'Article L 145-4 du Code du Commerce Le Preneur seul aura la faculté de donner congé, par acte extrajudiciaire, au Bailleur à tout moment dans les formes et délais de l'article L-145-9 du Code du Commerce modifié par la Loi n°2008-776 du 4 août 2008, pour le dernier jour du trimestre civil moyennant un préavis minimum de six mois.

ARTICLE 3 - LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer (NET) annuel en principal Hors Charge, de :

OPTION N°1 : LE BAILLEUR S'INTERDIT PENDANT NEUF (9) ANNEES DE SEJOURNER DANS SON BIEN, SAUF COMME S'IL ETAIT UN CLIENT ORDINAIRE DE L'HOTEL

XXX EUROS (XXX,00 Euros)
soit par mois **XXX EUROS**

OPTION N°2 : LE BAILLEUR SE RESERVE LA POSSIBILITE DE SEJOURNER PENDANT **DEUX** SEMAINES MAIS UNIQUEMENT EN PERIODE CREUSE

XXX EUROS (XXX,00 Euros)
soit par mois **XXX EUROS**

OPTION N°3 : LE BAILLEUR SE RESERVE LA POSSIBILITE DE SEJOURNER PENDANT **TROIS** SEMAINES Y COMPRIS EN PERIODE DE HAUTE SAISON

XXX EUROS (XXX,00 Euros)
soit par mois **XXX EUROS**

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

Dans l'hypothèse où le Bailleur aurait opté pour les options 2 ou 3, les modalités d'occupation des locaux loués, seront précisés ci-après.

Le présent loyer s'entend Hors Charges, et Hors Taxes. Le Preneur s'engage à le régler mensuellement et d'avance, et pour la première fois le **DATE**.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de la dite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt au taux mensuel de 1,5 % calculé au jour le jour, et payables avec la somme principale sans renonciation à la clause résolutoire prévue ci-après.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise d'une quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné ou la traite honorée.

En cas de défaillance, tout frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

ARTICLE 4 - RÉVISION

Le loyer ci-dessus, sera révisable conformément aux dispositions prévues par les articles L. 145-34 et L. 145-38 du Nouveau Code de Commerce ou de tous autres décrets ou lois les modifiant ou les remplaçant.

Les parties conviennent, d'indexer le loyer sur **l'indice des loyers commerciaux (ILC – activités commerciales ou artisanales)**, publié par l'INSEE.

Le réajustement du loyer s'effectuera triennalement à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable, qui ne pourra varier en plus ou en moins de plus de DIX POUR CENT (10%), sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données:

- le montant du loyer initial ;
- l'indice ayant servi à établir ce montant ;
- et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé, a été déterminé en prenant pour base l'indice du **1^{er} trimestre 2016** dont la valeur s'établit à **108,40**.

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une annualité de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette période resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le Preneur à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base l'indice de remplacement.

A défaut de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre. Faute par une partie de procéder à cette désignation, un mois après mise en demeure par l'autre partie, il sera procédé à cette désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance.

Faute par ces arbitres de se mettre d'accord, un troisième arbitre sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente, lequel aura les pouvoirs les plus étendus pour déterminer le nouvel indice.

Ce troisième arbitre aura pour l'exécution de sa mission les pouvoirs d'arbitre amiable compositeur et sa décision ne sera pas susceptible d'appel.

La clause d'indexation triennale du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, seul, à résilier le bail de plein droit si bon lui semble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 5 - DÉPÔT DE GARANTIE

Préalablement, confirmé par la Réponse Ministérielle MESLOT n° 25087, publiée au Journal Officiel du 28 octobre 2008, il est rappelé que les dispositions de l'article 10 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat qui a abaissé de deux à un mois le montant maximum du dépôt de garantie à verser par le preneur dans le cadre d'un bail d'habitation ne s'applique par en matière de baux commerciaux soumis aux articles L 145-1 et R 145-1 et suivants du Code de Commerce.

En conséquence, pour sûreté et garantie de l'exécution de toutes les obligations du présent bail à la charge du Preneur, la Société LE RICHELIEU verse à la signature des présentes, entre les mains du Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **XXX EUROS (XXX,00 Euros)**, égale à **TROIS MOIS** de loyer, à titre de dépôt de garantie.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

Cette somme sera conservée par le Bailleur durant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes indemnités de quelque nature que ce soit, que Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera pas productive d'intérêts. Le Preneur renonce expressément à réclamer des intérêts sur le fondement de l'article 145-40 du Code de Commerce.

En cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il sera remboursé au Preneur en fin de jouissance, après déménagement, remise des clés, remise des lieux en état et paiement des contributions de toute nature, dont le Preneur pourra être redevable et ce afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Enfin, le dépôt de garantie sera réajusté à chaque révision du prix de loyer, et en l'espèce à chaque période triennale, de manière à ce que le Bailleur ait toujours un dépôt de garantie correspondant à l'équivalent de **TROIS MOIS** de loyer.

ARTICLE 6 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité déclarée préalablement à la signature des présentes.

Ainsi, les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son fonds de commerce de :

HOTEL et RESIDENCE HOTELIERE

conformément à l'objet social de la Société rappelé dans son Extrait K-BIS, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

Dans le cadre de la ou des activités autorisées, le Preneur devra, sous son entière responsabilité et à sa charge exclusive, obtenir toutes les autorisations nécessaires, administratives, de la copropriété ou autres ; se conformer à toutes les prescriptions des services administratifs et faire exécuter à ses frais tous les travaux nécessités pour l'exercice du ou de ces commerces de façon que le Bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet, notamment par des réclamations du voisinage et il garantira le Bailleur de tout recours éventuel.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du bail de leur maintien en conformité, compte tenu notamment des règles relatives à l'hygiène, à la sécurité, à l'environnement, aux bruits et aux odeurs.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

Toutefois, le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de Commerce, ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévues par l'article L 145-48 du Code de Commerce.

Le Preneur ne dispose et ne peut exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les conditions ou les activités des autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Au cas où le Preneur croirait avoir à se plaindre de la concurrence commerciale d'une location, il n'aura de recours que contre ledit locataire et réciproquement. Il devra supporter seul les actions des autres locataires qui croiraient avoir des plaintes à faire valoir contre lui.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne souscrit aucune garantie à cet égard quant aux difficultés éventuelles d'accès à l'ensemble immobilier dont dépend le local présentement donné à bail, aux insuffisances de signalisation, comme dans le cas où certains locaux resteraient inexploités quelles que soient les circonstances provoquant ce défaut d'exploitation et le temps pour lequel il se prolongera.

ARTICLE 7 - CHARGES et CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions de droit et notamment à celles ci-après que le Preneur s'oblige à exécuter exactement, sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-avant fixé, à savoir :

1) ÉTAT DES LIEUX :

Conformément aux dispositions de l'article 3, I-3° de la Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite Loi PINEL, il est établi un état des lieux établi de manière contradictoire par les deux parties au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution.

A défaut d'état des lieux amiable, il sera établi par un Huissier de Justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Enfin, conformément à l'article L 145-5, al. 5 et 6 nouveaux du Code de Commerce, l'état des lieux est joint au présent contrat de bail.

2) OCCUPATION DES LIEUX :

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

Le Preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession.

En outre, il devra les garnir constamment de meubles, matériels et marchandises de valeur et en quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail ; les tenir toujours ouverts et achalandés, sauf les périodes de fermeture hebdomadaire ou annuelle.

3) ENSEIGNE - PLAQUES COMMERCIALES :

Aucune plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'aspect extérieur ou l'aspect intérieur de l'immeuble ne pourra être placée sans avoir été au préalable soumise à l'agrément du Bailleur qui sollicitera en tant que de besoin les autorisations prévues au règlement de copropriété de l'immeuble, ou à tout autre règlement, cahier des charges, ou statut auquel lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait.

Le Preneur devra constamment maintenir les façades en parfait état d'entretien.

Il ne pourra modifier ou faire modifier lesdites façades, sans avoir au préalable soumis les plans au Bailleur, et sans que celui-ci ait autorisé la transformation projetée, et ceci sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

Il devra veiller à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

4) ENTRETIEN - RÉPARATION :

Le Preneur devra supporter intégralement les charges et prestations et toutes dépenses d'exploitation, de réparation, d'entretien, de mise en conformité, de remplacement et d'amélioration afférentes tant aux lieux loués qu'aux parties réputées communes de l'immeuble lui y permettant l'accès, le Bailleur n'assurant d'autres obligations que celles d'assurer les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil et à condition que ces travaux de gros œuvre ne soient pas nécessités par un manque d'entretien ou un usage anormal, de telle sorte qu'en fin de bail, et plus généralement, à son départ, les locaux soient rendus en bon état d'entretien et que le loyer soit toujours considéré net de toutes charges pour le Bailleur.

Le Preneur devra notamment :

> Exécuter sans retard les réparations dont il est à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toutes les conséquences de sa carence et en informer le Bailleur.

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

> Faire son affaire personnelle de l'entretien, des réparations et même du remplacement de tous les éléments d'équipements et notamment des canalisations d'eau, gaz et électricité, appareils de W.C., robinetterie, serrures, peintures, tentures, menuiserie, appareillage électrique, etc. ...

> Assurer, par ses propres moyens et à ses frais, jusqu'à la canalisation commune, tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués. Il devra prendre les précautions nécessaires pour protéger les compteurs, tuyaux et canalisations traversant les lieux loués contre toute détérioration ou variation de température.

> Faire déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, soit en général, pour l'exécution de tous travaux. Le Preneur devra aussi faire déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

> Faire ramoner, à ses frais et par les soins d'une entreprise agréée, les foyers, conduits de fumée et conduits de ventilation, aussi souvent qu'il est prescrit par les ordonnance de police et, en outre, en fin de jouissance.

> Supporter la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués, et en régler les frais. En cas de carence, les travaux pourront être commandés aux frais du Preneur par le Bailleur et si la surveillance de l'architecte est nécessaire, les honoraires de ce dernier seront payés par le Preneur.

Le Preneur devra entretenir, réparer, voir remplacer à ses frais tous équipements spécifiques tels que chauffage, climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques ainsi que les câblages de toute nature, conformément aux normes en vigueur actuellement ou dans le futur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretiens et d'en justifier à première réquisition du Bailleur.

Il est expressément convenu que le Preneur aura à sa charge l'entretien complet et le remplacement de toutes parties, en verre armé ou non et/ou matériaux similaires, de la devanture, des fermetures (rideaux de fermeture, portes et fenêtres, etc ...) et la réfection des peintures extérieures, lesquelles devront être faites au moins tous les cinq ans. Le Preneur devra maintenir la devanture, les portes, fenêtres, volets, et rideaux de fermeture en parfait état de propreté.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des disposition de la présente clause. Ces dispositions concernent également les frais incombant à ces titres, au Bailleur, en vertu du règlement de copropriété. Le Preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

5) AMÉNAGEMENTS - CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION :

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisations administratives et auprès de la copropriété en cas de besoin, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui pourraient s'avérer nécessaire et soumettre à ses frais à l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

Tous travaux de transformation, de percement ou de démolition, de changement de distribution, aménagements et installations effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement qui ne pourront changer la destination de l'immeuble ou même sa solidité, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du Bailleur, sous la surveillance de l'architecte du Bailleur ou celui de la copropriété, dont les honoraires seront alors pris en charge par le Preneur.

Dans l'hypothèse où le Bailleur constaterait que son accord préalable n'aurait pas été sollicité pour tout ou partie d'aménagements de toute nature, visés ci-dessus, il pourrait, s'il le juge utile :

> soit exiger la remise en état d'origine immédiate conformément à l'état des lieux d'entrée par simple lettre recommandée avec accusé de réception avec obligation pour le Preneur d'exécuter dans le mois cette remise en état.

> soit mettre en application la clause résolutoire du présent bail pour inobservation d'une clause du bail.

> soit employer ces deux moyens successivement.

L'autorisation du Bailleur et la surveillance de son architecte ne pourront, en aucun cas, décharger le Preneur des responsabilités qui pourraient résulter pour lui du fait des modifications qui auraient été exécutées dans l'ensemble immobilier, responsabilités qui lui incomberont toutes entières le cas échéant.

6) AMÉLIORATIONS :

Toutes améliorations, embellissement et installations qui seraient faites par le Preneur dans les lieux loués, à l'exception du matériel et du mobilier fixé aux murs, resteront, par accession, à la fin du présent bail acquis au Bailleur sans aucune indemnité quelconque.

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

Ces modifications, améliorations ou embellissements et tous investissements effectués par le Preneur au sein des locaux ne pourront être pris en compte pour la fixation du loyer du bail renouvelé.

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur pourra, au choix, toujours demander le rétablissement des lieux aux frais du Preneur :

- > soit dans leur état avant autorisation de travaux ;
- > soit seulement pour certains aménagements ou travaux, si ces modifications empêchent de relouer les lieux dans des conditions normales.

7) CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE :

Le Preneur devra se conformer pour l'exercice de son commerce à toutes les prescriptions administratives, de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par leur fait, celui de leurs clients ou des gens à leur service.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués pour constater leur état d'entretien.

Le Preneur devra souffrir sans indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé tous les travaux que le Bailleur ou le syndic de copropriété jugeraient utile de faire exécuter, et de laisser même libre accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés d'effectuer des travaux, même si leur durée excède quarante jours par dérogation de l'article 1724 du Code Civil, et à la condition qu'ils soient réalisés activement et sans aucune interruption, sauf cas de force majeure.

Les frais de dépose, si besoin est, et de repose, des enseignes commerciales du Preneur à l'occasion du ravalement de l'immeuble seront à la charge de ce dernier.

Il en sera de même pour les coffrages ou décorations, ainsi que de toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier, dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Il devra, de la même façon, supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf recours contre l'administration ou l'entrepreneur de ces travaux s'il y a lieu, mais en laissant toujours le Bailleur en dehors desdits recours.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie, de salubrité, d'hygiène, des plans d'aménagement de la ville et autres, dont les locataires sont ordinairement tenus de manière que le Bailleur ne puisse être aucunement inquiété, ni recherché à ce sujet

Il ne pourra déposer quoi que ce soit, ni faire aucun déballage dans la cour, les passages, vestibules et escaliers communs qui au surplus ne devront jamais être encombrés.

En outre, il devra supporter que, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins, ou de toute autre manière.

Si le Preneur souhaite procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibre optique il lui appartient d'en informer le bailleur par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception de cette information qui devra répondre aux modalités prévues par le décret 2009-53 du 15 janvier 2009.

Le Bailleur pourra exercer son droit d'opposition dans les conditions et selon les modalités fixées par ce décret. En cas de contestation, il appartiendra à la partie la plus diligente de saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

8) VISITE DES LIEUX - DROIT D'ACCES :

Un état des lieux établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur est annexé aux présentes. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas ainsi dressé, notamment si le Preneur faisait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

En tous temps, le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble et fournir les justifications qui pourraient être demandées pour la bonne exécution du bail.

Dans les neuf mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

9) CESSION - DROIT DE PREFERENCE

9.1 Cession – Sous-location – Apport - Fusion :

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués, à l'exclusion des sociétés dont il est actionnaire, sous réserve que les dites sociétés exercent la même activité que le Preneur. Dans cette hypothèse, toute convention de sous-location devra faire l'objet d'un accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur ne pourra pas céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, si ce n'est à un successeur dans son commerce ou dans les branches commerciales autorisées ci-dessus qui ne seraient pas exploitées.

Toute cession devra, à peine de nullité s'effectuer selon les modalités et conditions suivantes :

- le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception 15 jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.
- le Preneur devra, à ses frais exclusifs, remettre au Bailleur une expédition ou un exemplaire original enregistré la cession, dans le délai d'un mois à compter de la date de cession, sous peine de résiliation de plein droit du bail. Il en est de même en cas de traité d'apport ou de fusion.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

Toute cession ou apport, toute fusion en violation d'une seule des conditions précédentes qui toutes sont substantielles, sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

Toutefois, en cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article L.236-22 du Code de Commerce, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle du profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

De même, le Preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, des obligations nées du bail, et notamment du paiement des loyers, charges et accessoires, échus ou à échoir, et de l'exécution des clauses et des conditions du présent bail.

Dans cette hypothèse, le bailleur est tenu d'informer le cédant du défaut de paiement du loyer par le locataire cessionnaire dans un délai de un (1) mois à compter de la date à laquelle le paiement est dû. En outre, conformément aux disposition de l'article

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

L. 145-16-1 du Code de Commerce, la durée de garantie est limitée à trois (3) ans à compter de la cession du bail ou du fonds de commerce.

9.2 Droit de Préférence :

En cas de cession de bail ou de son fonds de commerce, le Bailleur disposera préalablement à la réalisation de cette cession d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds. À cette fin, le Preneur devra, conformément à l'article 1690 du Code civil, notifier au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant notamment, sous peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Ce projet sera signé par le candidat acquéreur, avec la mention que ce projet est signé à titre de simple déclaration d'intention. S'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire même souscrits sous la condition suspensive de la purge du droit de préférence et des formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement compter dénonciation de l'intégralité dudit acte.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de la notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes et conditions, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer .

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Enfin, si après que le Bailleur eût renoncé à son droit de préemption, la cession s'effectuait à un prix inférieur, ce dernier devrait faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, ouvrant à nouveau son droit de préemption.

9.3 Conditions de forme :

Les conditions de forme ci-dessus, et notamment les dispositions relatives au droit de préférence, s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail ou du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques et morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

9.4 Cession des locaux loués par le Bailleur :

Conformément aux dispositions de Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite Loi PINEL, le Preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local commercial dans lequel il exploite son fonds de commerce.

Néanmoins, ce droit ne s'applique pas dans les cas suivants :

- de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ;
- de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ;
- de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;
- de cession d'un local au conjoint du Bailleur ou encore à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Dans ces conditions, si le Bailleur souhaite vendre le local commercial dont il est propriétaire, il devra préalablement informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 alinéa 1^{er} du Code de Commerce, elle vaudra offre de vente au profit du Preneur.

A compter de la réception de l'offre de vente, le Preneur dispose d'un délai de UN (1) mois afin de se prononcer. En cas d'acceptation de ladite offre, il disposera à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de la vente ou de quatre (4) mois s'il notifie son intention de recourir à un prêt, la réalisation du contrat de vente étant soumise à l'acceptation de la demande de prêt.

10) EN CAS DE REDRESSEMENT ET/OU LIQUIDATION JUDICIAIRE :

En cas de cession de fonds de commerce, dans le cadre d'un redressement et/ou d'une liquidation judiciaire, visés aux articles L 620-1 du code de commerce et suivants, du Preneur ou de tout Preneur successif, celle-ci devra se réaliser dans les formes et délais sus mentionnés au paragraphe « sous-location -cession » et ce, sous réserve de la réalisation des conditions ci-après énoncées à laquelle est soumise ladite cession de fonds de commerce :

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

- le cessionnaire devra impérativement présenter, selon le souhait du **Bailleur**, un acte de garantie à première demande et/ ou un acte de caution bancaire pour un montant au moins égal à un an de loyer en principal au moment de la cession de fonds de commerce, soit au jour de la signature des présentes la somme de **XXX EUROS (XXX,00 Euros)**. Ladite caution et/ou garantie devra être valable pour la durée du bail restant à courir et en tout état de cause jusqu'à sa date d'expiration.
- le cessionnaire devra impérativement prendre à sa charge exclusive le règlement de l'intégralité des sommes dues par le cédant tels que loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure en ce, y compris les créances ayant leur origine antérieurement ou postérieurement au jugement d'ouverture.

11) LOCATION GÉRANCE :

Toute location du fonds de commerce, toute gérance libre ou sujette à une publicité sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

12) MODIFICATIONS STATUTAIRES DE LA SOCIÉTÉ LOCATAIRE :

Le Preneur devra notifier au Bailleur toutes modifications des statuts de la société locataire, de quelque nature que ce soit, telles que transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, etc... dans le mois suivant la ou les dites modifications.

13) CRÉDIT-BAIL :

Dans le cas où le Preneur aurait recours à un crédit-bail sur son fonds de commerce ou sur un des éléments de celui-ci, il a l'obligation d'en prévenir le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui précède la signature du contrat de crédit-bail.

En cas de cession du fonds de commerce, le crédit-preneur aura la même obligation vis-à-vis du crédit-bailleur, afin que le Bailleur ne soit jamais inquiété par l'établissement crédit-bailleur auprès duquel le contrat de crédit-bail aura été souscrit.

Au moment de la cession de fonds de commerce, le crédit-bailleur doit informer le propriétaire que toutes les formalités et obligations prévues au contrat de crédit-bail ont été remplies par le crédit-preneur cessionnaire.

Au cas de demande de renouvellement du présent bail par le crédit-bailleur désirant installer un nouvel exploitant, ce dernier devra exercer une activité identique à celle de

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

l'ancien crédit-preneur. Le crédit-bailleur devra en ce cas adresser au Bailleur, en même temps que la demande de renouvellement, toutes informations concernant le nouvel exploitant, et notamment un extrait K-BIS, ses statuts, ses références bancaires, et son activité pour être soumis à son agrément exprès et par écrit.

14) NANTISSEMENT :

Le Preneur s'engage, s'il consentait des nantissements sur son fonds de commerce, à en avertir le Bailleur, et lui faire connaître les noms et adresses des créanciers nantis dans les quinze jours de la constitution des dits nantissements.

15) IMPÔTS ET CHARGES :

Le Preneur devra payer les contributions personnelles, taxes d'habitation et professionnelle, taxes de toutes natures le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il devra rembourser au Bailleur telle qu'elle résultera de l'établissement des comptes qui en seront faits par les syndicats des immeubles et des pièces justificatives, éventuellement majorée de la TVA, sa quote-part :

a) des taxes locatives et toutes augmentations d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires de la nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et notamment d'enlèvement des ordures ménagères ;

b) de la taxe de balayage et la taxe d'assainissement, et tous les impôts et taxes qui pourraient être créés en remplacement de ceux actuels, quelque en soit la forme ou l'assiette.

c) des charges locatives et prestations qui sera calculée conformément aux dispositions fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, reprises par l'article 23 de la loi n° 87-462 du 6 juillet 1989 au prorata des millièmes attribués aux lieux loués.

Ces dépenses et charges, considérées comme charges locatives, comprennent notamment :

> Les frais de personnel et d'entretien ;

> L'électricité des parties communes de l'immeuble et services généraux ;

> L'entretien et le nettoyage de l'immeuble, y compris le nettoyage extérieur des vitres, des espaces verts de l'ensemble immobilier, ainsi que tous frais d'entretien et de fonctionnement des diverses installations (système de sécurité - système de détection d'incendie - installation électrique - matériel de sécurité - colonnes

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

montantes - ascenseurs - chauffage - climatisation - portes etc ...) les honoraires de gestion et de copropriété,

> L'assurance de l'immeuble ;

> Toutes contributions, taxes et charges, présentes ou futures, afférentes à l'immeuble, sous quelque désignation que ce soit ;

> Les honoraires de l'architecte en ce qui concerne les parties communes.

A cet effet, le Preneur versera au Bailleur une provision pour charges d'un montant de **XXX EUROS (XX,00 Euros)**, qui sera réglée en douze versements de **XXX EUROS (XXX,00 Euros)**, aux époques ordinaires de l'année, et d'avance. En conséquence, pour le premier terme, le versement devra être effectué le **DATE**, et ainsi continuer de terme en terme jusqu'à l'expiration du présent bail.

Le montant payé au titre de la provision pour charges sera ajusté en plus ou en moins le 31 Décembre de chaque année en fonction des dépenses réelles engagées par le Bailleur, à charge pour ce dernier de remettre les décomptes établis par le gérant ou le syndic de l'immeuble.

Ce ou ces décomptes, après certification par le gérant de l'immeuble, vaudront arrêt définitif des comptes, tant vis-à-vis du Bailleur que du Preneur.

Au cas, où pour une raison quelconque, le Preneur serait amené à quitter les locaux du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le preneur jusqu'à son départ et des charges réellement payées par le Bailleur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

Le Preneur devra payer directement aux compagnies intéressées le coût de sa consommation de gaz et d'électricité, ainsi que les frais de relevés et de location des compteurs. L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, de ceux-ci sont au surplus à sa charge.

Il est entendu qu'il ne pourra être fait aucune réclamation pour l'interruption dans les services ci-dessus provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit des travaux de réparation, soit des gelées.

16) ASSURANCES :

Le Preneur devra faire assurer à ses frais contre l'incendie et l'explosion du gaz ou de l'électricité, le vol, la foudre, le bris de glace, les dégâts des eaux, ses marchandises, matériel et mobilier, les risques locatifs, le recours des voisins ainsi que la responsabilité civile et le dégâts des eaux par une compagnie notoirement solvable ayant son siège social en FRANCE, ou DANS UN PAYS DE LA COMMUNAUTÉ EUROPÉENNE.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées, du fait de la nature du commerce exercé ou des marchandises entreposées, au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse entre les parties, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Le Preneur devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément à la réglementation.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur du fait de la destruction totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises soit du fait de leur détérioration, soit du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux et même, en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

17) RENONCIATION À RECOURS :

Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer au cas où l'immeuble viendrait à être exproprié, démoli ou diminué pour quelque cause que ce soit, sauf le recours du Preneur contre les Administrations compétentes.

Nonobstant le point numéro 15 des présentes "Charges et Conditions", le Preneur devra expressément renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

> En cas de modification ou de suppression du gardiennage des immeubles ; pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au(x) concierge(s).

> En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire.

> En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

Par ailleurs, sauf en cas de carence grave, le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur :

> En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, faits et gestes du concierge et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble. En conséquence, le Preneur

Paraphes	
Bailleur	Le Richelieu

renonce à exercer contre le Bailleur toute action fondée sur l'article 1719-3° du Code Civil, même en cas de faute lourde des gardiens et employés de maison, s'il en existe.

> En cas d'interruption dans les services des installations de l'immeuble.

> En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation des dits services dans les lieux loués.

> Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc...

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des fuites ou ruptures qui pourraient se produire dans les canalisations communes d'eau, gaz, électricité.

Il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Les polices d'assurances souscrites par le Preneur devront comporter une clause de non recours de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à l'occasion des sinistres pouvant survenir pour les causes sus énoncés.

18) RÉCLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS :

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne 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 trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier sera 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.

En outre, et compte tenu de ce qui précède, le Preneur devra garantir le Bailleur de tous recours éventuels.

19) DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués venaient à être détruits à 20% ou plus, par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

En cas de destruction de moins de 20%, 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, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur, si la destruction peut être imputée à ce dernier.

20) EXPROPRIATION :

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer si, pendant la durée du présent bail, l'immeuble dont dépendent les lieux présentement loués venait à être démoli en totalité ou en partie, par suite de retranchement, reculement ou expropriation pour cause d'utilité publique, sauf bien entendu le recours du locataire contre les parties expropriantes.

21) RESTITUTION DES LOCAUX :

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours. Un état des lieux contradictoire sera établi au départ du Preneur qui devra restituer un local libéré de tout mobilier et en bon état d'entretien.

Dans les six mois de l'expiration du bail, le Preneur devra par ailleurs, moyennant un préavis de vingt quatre heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état, à exécuter par le Preneur afin de permettre à celui-ci de restituer les locaux en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles.

Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires.

Le Preneur dispose d'un délai de quinze jours pour donner son accord sur l'un des devis qui lui seront soumis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

Dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière égale à deux jours du dernier loyer en cours, charges comprises pendant la durée nécessaire pour cette remise en état à compter de la date d'expiration du bail.

ARTICLE 8 – OCCUPATION DES LOCAUX PAR LE BAILLEUR EN CAS DE CHOIX DE L'OPTION 2 OU 3

Il est expressément convenu entre les parties que, le Bailleur souhaitant pouvoir bénéficier pendant une période ci-dessous convenue de l'usage du bien dont il est propriétaire, la Société LE RICHELIEU consent à renoncer à pouvoir utiliser exclusivement les locaux loués en contrepartie d'une diminution du loyer qu'elle doit verser au Bailleur qui a été fixé à l'Article 3 des présentes.

En fonction de l'option choisie, la période réservée au Bailleur est ainsi définie :

- OPTION N°2 : compte tenu du loyer dont la Société LE RICHELIEU est redevable à l'égard du Bailleur, le Preneur renonce à l'usage des locaux loués pendant la période ci-dessous, correspondant à un période creuse dans le cadre d'une exploitation hôtelière :

PERIODE CONVENUE

- OPTION N°3 : compte tenu du loyer dont la Société LE RICHELIEU est redevable à l'égard du Bailleur, le Preneur renonce à l'usage des locaux loués pendant la période ci-dessous, correspondant à un période de haute saison dans le cadre d'une exploitation hôtelière :

PERIODE CONVENUE

Il est ici expressément précisé, que la renonciation temporaire à l'usage des locaux loués par la Société LE RICHELIEU ne correspond qu'à une simple mise à disposition au profit du Bailleur des dits locaux.

Cette mise à disposition ne comprend en aucun cas les services hôteliers qui resteront à la charge exclusive du Bailleur, et dont les tarifs lui seront rappelés à chaque fois qu'il souhaitera séjourner dans les locaux loués.

Sans qu'elle soit limitative, il est rappelé ci-dessous les principaux services concernés :

- Service de ménage ;
- Service du petit déjeuner dans les locaux loués ou au restaurant de l'hôtel ;
- Room Service ;
- Accès à la piscine ;
- Accès à la Thalasso ;

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

- Mise à disposition d'un emplacement de parking.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le Bailleur ou le Preneur souhaiterait pouvoir modifier la période ci-dessus convenue, il leur appartiendra d'en informer la partie co-contractante au moins TROIS MOIS avant le début de la période considérée.

Dans ces conditions, les parties pourront convenir mutuellement de la modification pour l'année considérée des dates de séjour du Bailleur, qui pourront avoir ou non une incidence financières convenue entre les parties.

A défaut du respect du délai de trois mois prévu ci-dessus, hors de cas de force majeur, et sauf à ce que la Société LE RICHELIEU lui facture un séjour normal au sein de l'établissement hôtelier, le Bailleur perdra le bénéfice de son droit à séjour dans les locaux loués.

ARTICLE 9 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoire à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple sommation d'exécuter ou simple commandement de payer, signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeurée sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour le contraindre, sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Commerce de **LA ROCHELLE** exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

Tous frais et procédure, tel que commandement, sommation, assignation, signification, dénonciation, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états K-BIS ainsi que les honoraires, même non taxables d'Huissier, d'Avoués ou d'Avocats, seront à la charge du Preneur et devront être remboursés dans le mois imparti.

A défaut pour le Preneur d'évacuer les locaux, il sera tenu de verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal (plus le montant des charges générales, chauffage, eaux froide et chaude) non révisable exigible pour la période séparant la date de la résiliation et celle du départ effectif des lieux du Preneur, sans que le Bailleur soit tenu de justifier d'un préjudice. En outre, tout mois commencé est dû.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

Enfin, en cas de résiliation ou de jeu de la clause résolutoire du présent bail, la somme versée à titre de dépôt de garantie par le Preneur restera acquise au Bailleur à titre de clause pénale et sans préjudice de tous autres dommages intérêts, s'il y a lieu.

ARTICLE 10 - SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et l'exécution d'une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites à l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles sont faites.

ARTICLE 11 - RÉGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes, le Cabinet de FRESQUET, l'a pleinement informée des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle de l'accomplissement de travaux pouvant être mise à la charge du Bailleur.

ARTICLE 12 - LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties les dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la Loi n° 99-741 du 8 Juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, qu'elle que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, le Bailleur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

ARTICLE 13 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1, L. 134-3-1 et R. 134-2 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique est joint à l'acte de cession définitif du droit au bail.

Le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

ARTICLE 14 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets 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 pas 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 des locaux convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement du fait de son exploitation.

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.

ARTICLE 15 - ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le Bailleur devra supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de ses prédécesseurs, pouvant, le cas échéant, se trouver dans les locaux.

L'article L.541-1 II du Code de l'environnement dispose que : « *Est un déchet au sens de la présente loi, tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon.* »

ARTICLE 16 - ÉTAT DES RISQUES NATURELS

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'Environnement, un nouveau modèle d'imprimé est instauré pour la déclaration de l'état des risques naturels, miniers et technologiques. Celui-ci a été publié au BO n°6 du 10 avril 2013 suite à l'arrêté du 19 mars 2013 qui modifie l'arrêté du 13 octobre 2005. Ce document doit être annexé au contrat de vente ou de location.

Dans ce cadre, le Preneur d'un bien immobilier, notamment lorsqu'il est destiné à la location commerciale, de toute nature, doit être informé par le Bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

En cas de non respect des dispositions visées ci-dessus, le Preneur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du montant du loyer, conformément aux dispositions du point V de l'article 125-5 du code de l'environnement.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

En conséquence, un État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques a été établi par le Cabinet **NOM**, sis à **VILLE (DEPARTEMENT), ADRESSE**, préalablement à la signature des présentes et qui demeurera annexé au présent acte.

Il est ici précisé que ledit état est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet du département, dans le ressort duquel se trouvent les locaux présentement loués.

ARTICLE 17 – HYGIENE ET SECURITE

Le bailleur déclare que les locaux loués répondent à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs au sens des articles L. 4221-1 et R. 4221-1 du code du travail et notamment en ce qui concerne l'aération et l'assainissement des locaux tels que définis par les articles R. 4222-2 à R. 422-19 du code du travail.

Il appartient au preneur de prendre les mesures nécessaires pour maintenir en bon état de fonctionnement les installations d'aération et d'assainissement existantes.

De même sont à sa charge toutes les mesures liées à l'éclairage et l'éclaircissement des locaux de travail, l'ambiance thermique et les aménagements des postes de travail.

ARTICLE 18 - DÉCLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

- Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel ;
- Il n'est pas en état de cessation des paiements ;
- Il déclare, en outre, qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement de quelque nature que ce soit qui pourrait faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, et déclare notamment :

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation des paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévues pour l'exercice d'une profession commerciale.

ARTICLE 18 - URBANISME

1) Attendu la nature, la situation et la destination des locaux commerciaux objet des présentes, le Preneur déclare s'être renseigné personnellement auprès des services compétents sur les dispositions d'urbanisme applicables. Il dispense le rédacteur des présentes de produire un certificat d'urbanisme en le déchargeant, ainsi que le Bailleur, de toutes responsabilités à ce sujet.

De son côté, Le Bailleur déclare que les locaux commerciaux objet des présentes ne font actuellement l'objet d'aucune mesure administrative particulière pouvant porter atteinte à une paisible jouissance.

2) Les parties requièrent formellement le rédacteur des présentes de passer outre à la production d'une note ou d'un certificat d'urbanisme et le somment de recevoir le présent acte à la date de ce jour.

ARTICLE 19 - IMMATRICULATION

Le rédacteur des présentes a informé le Preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut conduire à la nullité du présent bail commercial.

ARTICLE 20 - CLAUSE DE RIGUEUR - TOLÉRANCE

Toutes les charges, clauses et conditions du présent bail sont de rigueur. Toute dérogation du Preneur sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur n'aura d'effet qu'à titre de tolérance, et ne pourra jamais être considérée comme ayant fait novation, ni porter jamais atteinte aux présentes clauses et conditions, dont le Bailleur aura toujours le droit d'exiger la stricte exécution.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

ARTICLE 21 - DIVISIBILITE

La nullité de l'une des stipulations du présent contrat n'est pas susceptible d'entraîner l'annulation du contrat lui-même, à moins qu'il ne s'agisse d'une clause essentielle et déterminante du consentement des parties et que son annulation soit susceptible de remettre en cause l'équilibre général de la convention.

ARTICLE 22 - INFORMATIONS

1. - Le présent contrat exprime l'intégralité des obligations contractuelles liant les parties à la date de sa signature.

Il annule et remplace tout accord, toute disposition et toute stipulation contraire qui lui seraient antérieurs et qui concerneraient le même objet.

Le présent contrat n'est complété par les échanges de correspondance antérieurs qu'en cas de lacune ou d'ambiguïté, sans préjudice des deux alinéas précédents.

2. – Le présent contrat ne peut être modifié que par un avenant écrit signé par l'ensemble des parties signataires.

ARTICLE 23 - FRAIS - ENREGISTREMENT - TVA

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et des avenants éventuels à intervenir seront supportés par le Preneur qui s'y oblige. A cet égard, les honoraires du présent acte s'élèvent à la somme de **XXX EUROS Hors Taxe (XXX,00 Euros H.T.)**.

Le Preneur ou ses ayants droits devront, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du Preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

En vertu de l'article 10-1 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969, le présent acte est dispensé de la formalité d'enregistrement, sauf si elle est néanmoins requise par les parties.

Le bailleur se réserve la possibilité d'opter éventuellement pour le régime de l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre prévu par le Décret n° 67-1126 du 22 décembre 1967 complétant la loi du 6 janvier 1966. Dans cette

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

hypothèse, le Preneur devra rembourser au Bailleur la T.V.A. au taux en vigueur et en fonction du montant de son loyer en principal.

ARTICLE 24 - INFORMATIQUE ET LIBERTE

Le rédacteur des présentes informe les parties que les informations nominatives recueillies dans le présent acte doivent lui être obligatoirement fournies. Elles ne feront l'objet de communications extérieures que pour les seules nécessités de la gestion du bien objet des présentes ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions définies par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux Fichiers et aux Libertés, par l'intermédiaire des services ayant recueilli les présentes informations

ARTICLE 25 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de tous les actes qui en seront la suite ou la conséquence, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le Bailleur au lieu de son domicile ou au siège social de son mandataire, si ce dernier est indiqué en tête des présentes ;
- Le Preneur au siège indiqué en tête des présentes.

Toutes significations et notifications à ces domiciles seront valablement faites.

ARTICLE 26 – LITIGES ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties au présent contrat s'engagent à tout faire pour essayer de régler à l'amiable tout litige qui pourrait éventuellement naître de l'exécution du présent bail commercial.

Toutefois, si aucune issue n'était trouvée, le litige serait porté à la connaissance du Tribunal de Commerce de **LA ROCHELLE**.

Fait à LA FLOTTE-EN-RE,
l'an deux mil **ANNEE**, et le **DATE**.

LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu

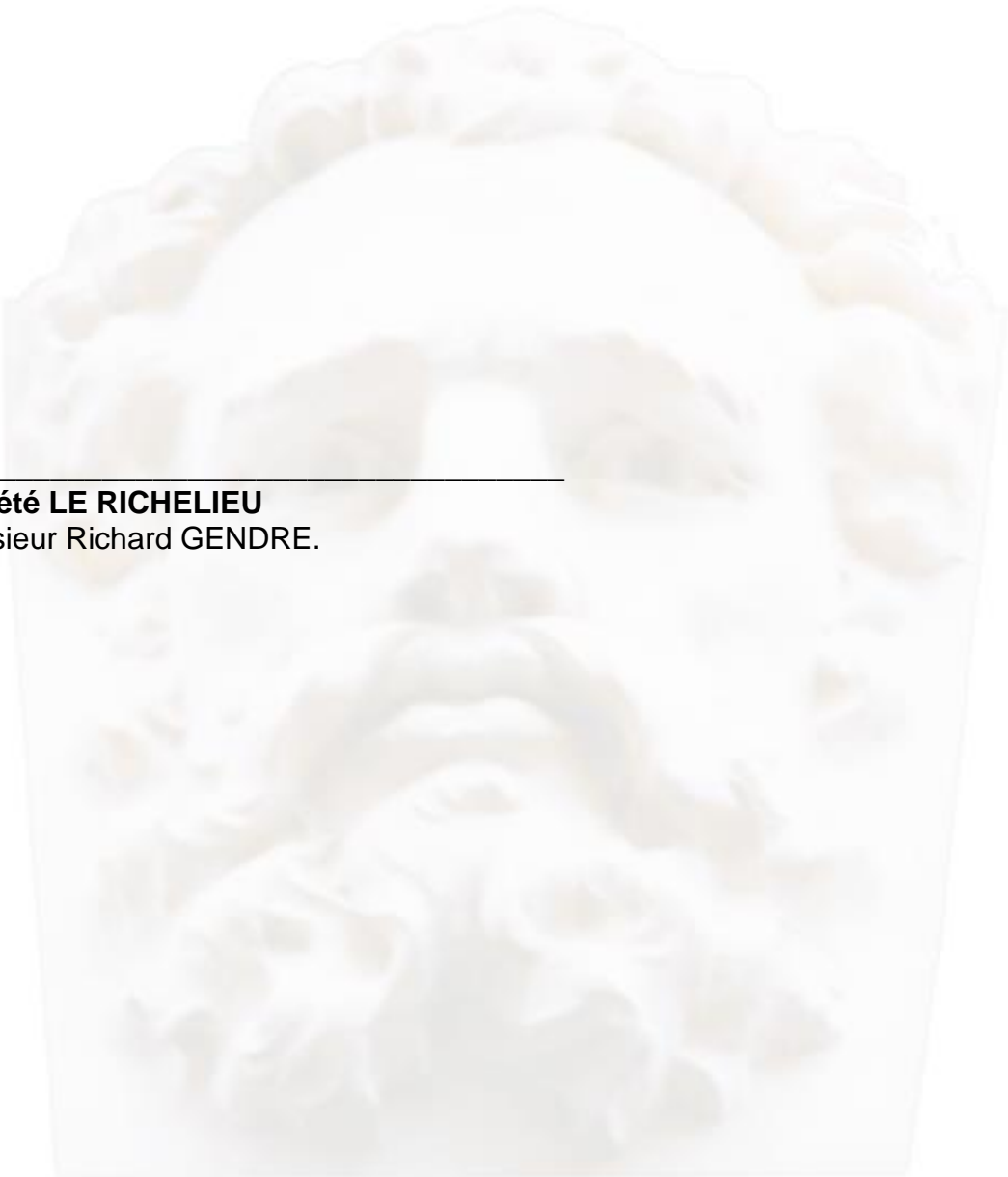
En autant d'exemplaires que de parties et comprend :
Mots nuls.....
Lignes nulles.....

Le Bailleur

Monsieur/Madame/Société XXX

Société LE RICHELIEU

Monsieur Richard GENDRE.



LE LOGO TRAMÉ DE COULEUR GRIS BEIGE ET LE TIMBRE SEC SIGNIFIENT QUE VOUS ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL

Paraphes		
Bailleur		Le Richelieu