



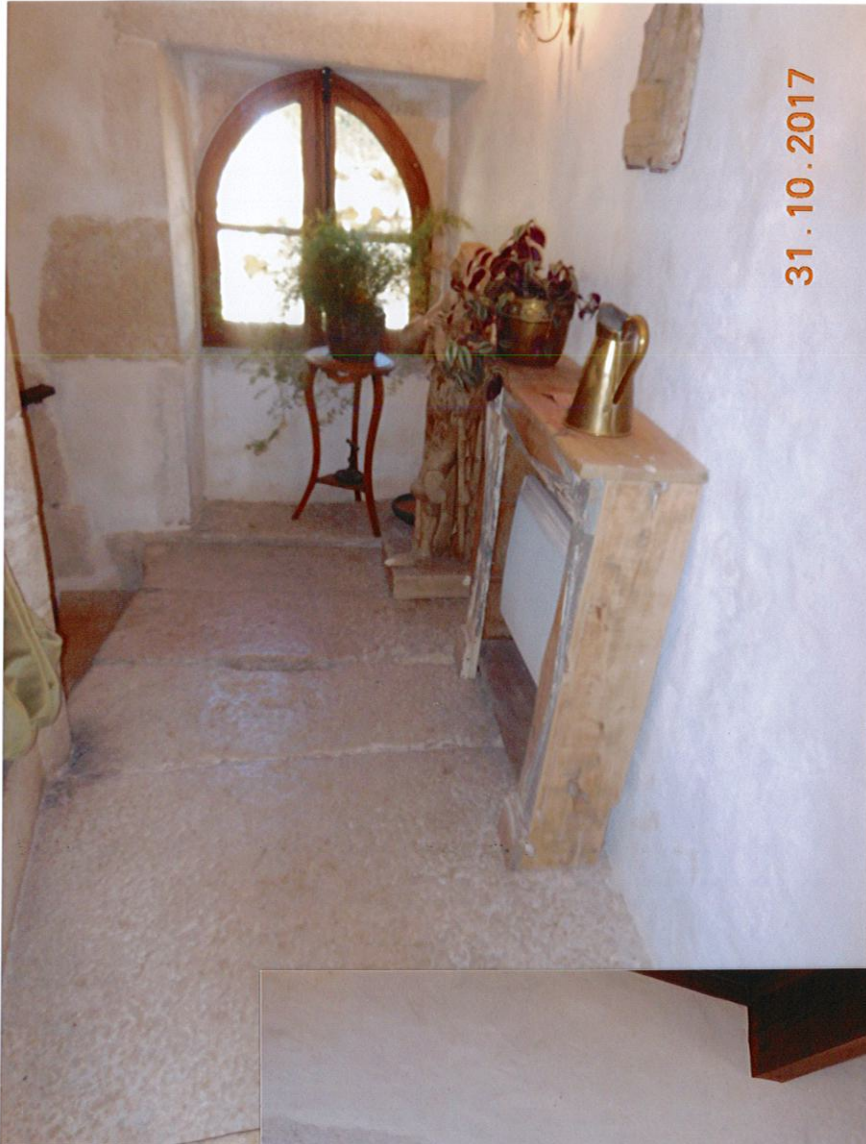
Photographie N°21



Photographie N°22







Valérie BURINE

Château de MONTANGES



Photographie N°27

12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE



Photographie N°28

Valérie BURINE

Château de MONTANGES



12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE

Photographie N°29





Photographie N°31

12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE



Photographie N°32

Valérie BURINE

Château de MONTANGES



12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE

Photographie N°33



Photographie N°34



Valérie BURINE

Château de MONTANGES

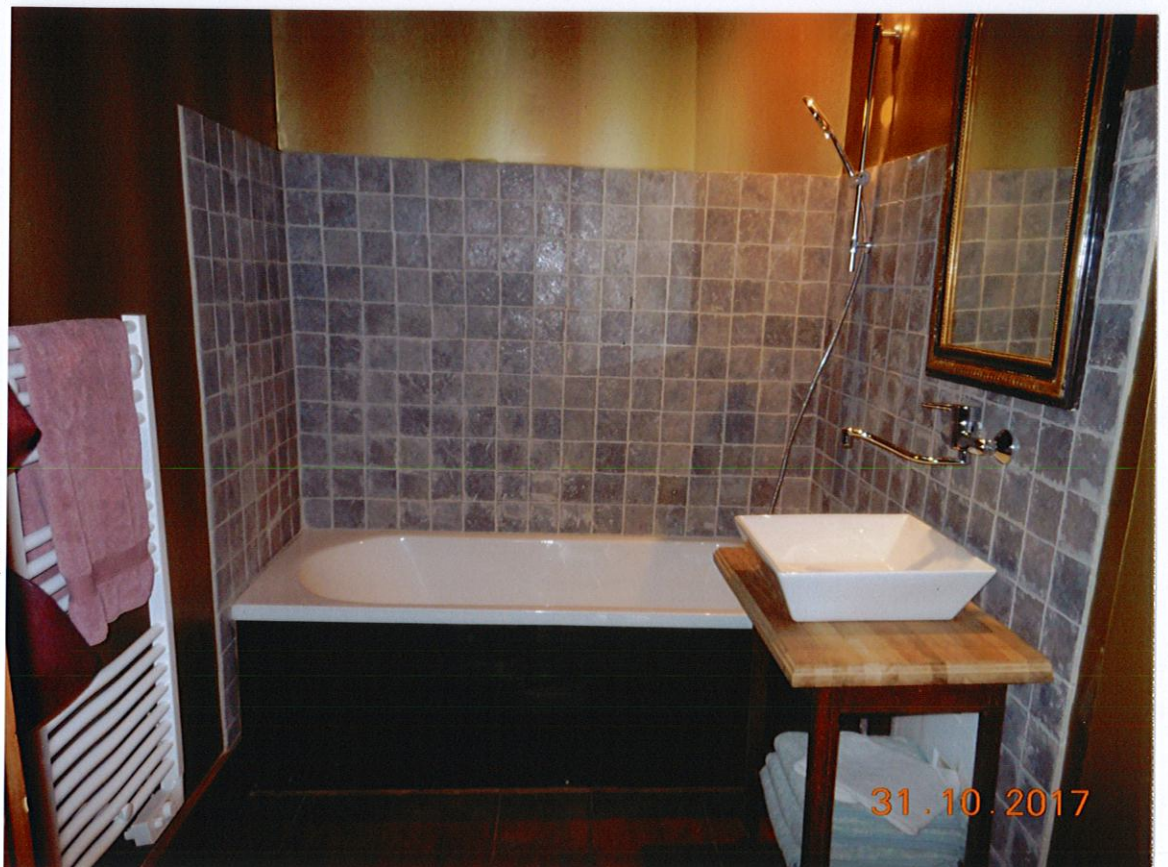


12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE

Photographie N°35



Photographie N°36







12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE

Photographie N°37



Photographie N°38



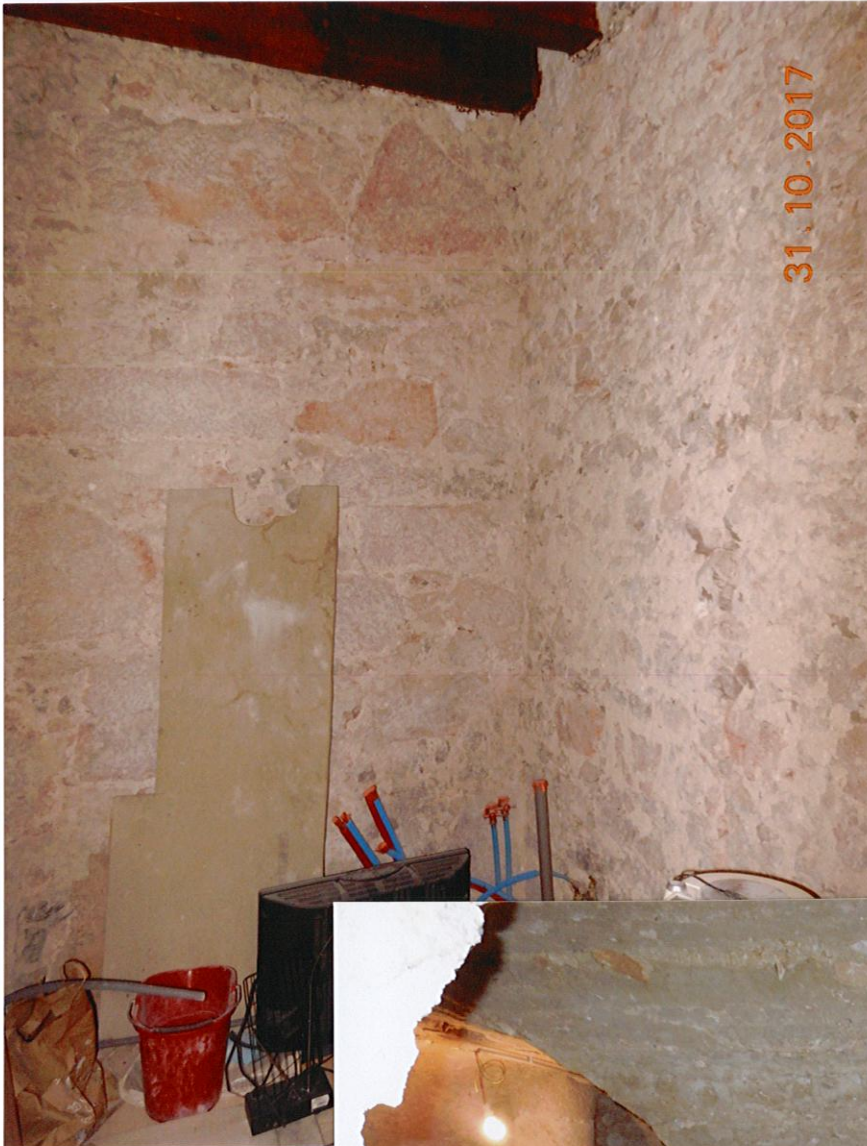
Valérie BURINE

Château de MONTANGES



Photographie N°39

12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE



Photographie N°40

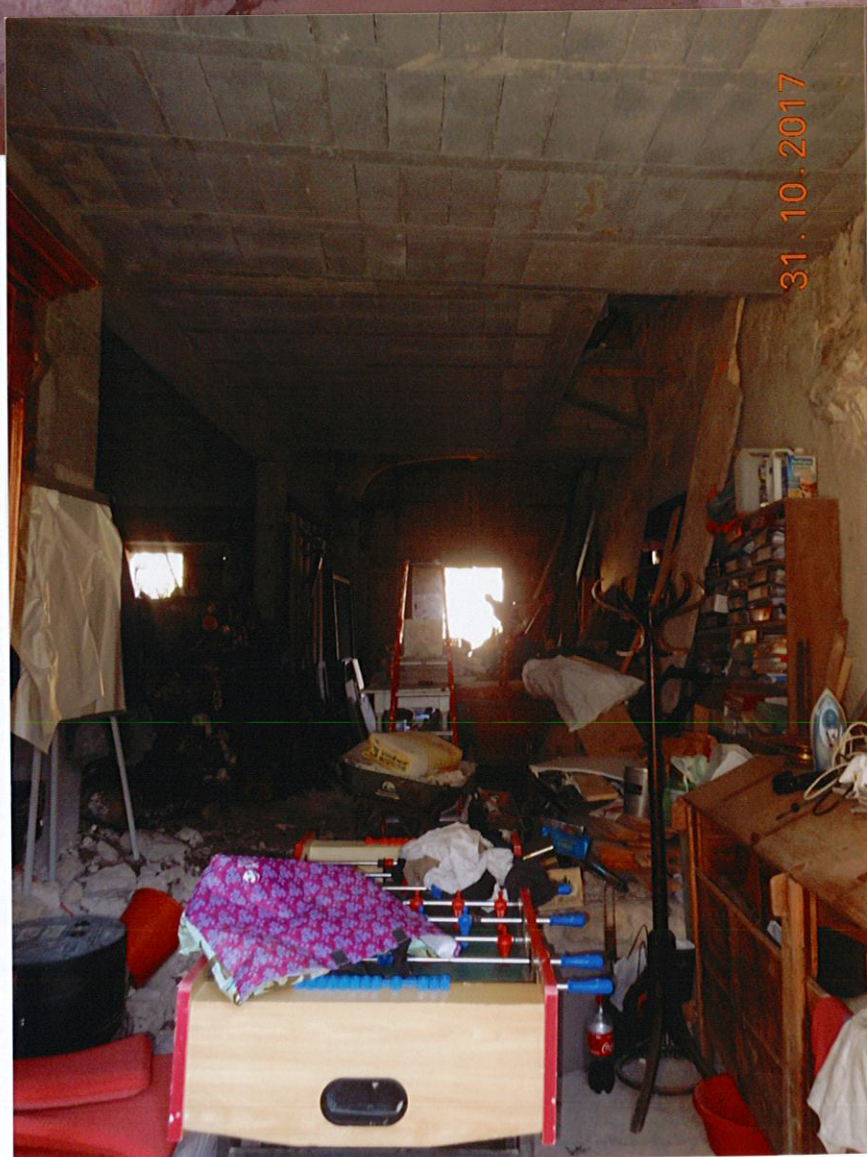
Valérie BURINE

Château de MONTANGES



12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE

Photographie N°41



Photographie N°42

Valérie BURINE



Château de MONTANGES

12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE

Photographie N°43



Photographie N°44





12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE

Photographie N°45



Photographie N°46



Valérie BURINE



12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE

Château de MONTANGES

Photographie N°47



Photographie N°48

Valérie BURINE

Château de MONTANGES



Photographie N°49

12 rue Lamartine  
01200 BELLEGARDE



# BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. La [REDACTED], au capital de 5 000 €, dont le siège social est à BELLEGARDE-SUR-VALSAINNE (01200) - 70 Rue de la République, immatriculée sous le numéro 418 056 768 RCS BOURG EN BRESSE,

Représentée par Monsieur Jacques PROUST, gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée "Le Bailleur".

D'UNE PART

- 2 - Et la [REDACTED], au capital de 7 200 €, dont le siège social est à MONTANGES (01 [REDACTED]), immatriculée sous le numéro 481 104 339 RCS BOURG EN BRESSE.

Représentée par Madame Martine Marie PROUST, gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération des associés en date du 2 mars 2005.

Ci-après dénommée "Le Preneur"

D'AUTRE PART

## IL A ETE CONVENU [REDACTED] IT :

Par les présentes, la [REDACTED] donne à loyer, conformément à L 145-60 du Code de Commerce, à la SA [REDACTED] qui est accepté par Madame Martine Marie PROUST [REDACTED] les biens désignés, situés à MONTANGES (01200), 1 rue du Château.

## DESIGNATION

Un tènement immobilier d'une superficie totale de 3 ha 60a 92 ca, cadastré :

- section AC N° 17 lieudit Le Village (pré) d'une contenance de 41a 87ca
- section AC N° 18 lieudit Le Village (sol) d'une contenance de 17a 12ca
- section AC N° 19 lieudit Le Village (bois) d'une contenance de 43a 00ca
- section ZD N° 22 lieudit Très Montin (pré) d'une contenance de 49a 50ca
- section ZD N° 23 lieudit Très Montin (pré) d'une contenance de 1ha 98a 00ca
- section ZD N° 102 lieudit Très Montin (lande) d'une contenance de 11a 43ca

comprenant :

- Une maison composée :
  - o de quatre pièces au rez-de-chaussée
  - o de six pièces au premier étage
  - o de caves en sous-sol
- Un parc comprenant pré et bois attenant

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel le PRENEUR déclarant les bien connaître, pour les avoir visités en vue du présent bail.



### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2005, pour se terminer le 28 février 2014.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas prévus ci-dessus, devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués devront exclusivement être affectés à l'activité de location en meublés ou d'espaces économiques, l'organisation de séminaires et manifestations touristiques, sportives et culturelles plus généralement les activités de prestations de services aux particuliers et aux entreprises, l'hôtellerie, les chambres d'hôtes.

pour laquelle le PRENEUR devra recueillir, si besoin est, toutes autorisations administratives ou autres et procéder à toutes déclarations nécessaires, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

### ETAT DES LIEUX

- 1 - Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, aux frais du PRENEUR. A défaut, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

### ENTRETIEN - REPARATIONS

- 2 - Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives, notamment le ravalement, et de menu entretien visées à l'article 1754 du Code Civil. Il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.
- 3 - Toutes les autres réparations incomberont au BAILLEUR conformément à l'article 606, du Code Civil.
- 4 - Tous travaux accessoires à la mise en conformité des locaux en vue d'exploiter le fonds de commerce désigné sous le titre destination des lieux, avec les textes législatifs et réglementaires actuels et futurs, et plus généralement tous travaux de mise en conformité prescrits par toute autorité administrative, seront à la charge exclusive du PRENEUR, ainsi que de vérifier la capacité des lieux à y exercer son activité, y compris les textes issus de la directive SEVESO. Par ailleurs, pour le cas où il utiliserait des produits polluants ou dommageables à l'environnement, il s'engage avant son départ à remettre les lieux en état, conformément à la législation en vigueur, à ses frais. A défaut, le BAILLEUR est autorisé à se substituer à lui, à faire effectuer les travaux de dépollution et de nettoyage et à lui en imputer le coût.

- 5 - Le PRENEUR souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni réduction de loyer, toutes les réparations que le BAILLEUR serait amené à faire en vertu des articles précédents, la durée des travaux excédât-elle quarante jours.

### AMELIORATIONS

- 6 - Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité. Il ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse, préalable et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

- 7 - 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 au profit du locataire.

Le BAILLEUR se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR.

- 8 - En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

### OCCUPATION - JOUISSANCE

- 9 - Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire, qui puisse apporter aucun trouble de jouissance ou voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

- 10 - Il ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

- 11 - Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantités suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

### CESSION - SOUS-LOCATION

- 12 - Il ne pourra sous louer en tout ou partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

- 13 - Il ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à un acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution du présent bail.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux au profit du BAILLEUR des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

### CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

- 14 - Il paiera les contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles et locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.
- 15 - Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge du locataire, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet. Il remboursera au bailleur les impôts fonciers relatifs aux biens loués.
- 16 - Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

### ASSURANCES

- 17 - Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

Le PRENEUR renonce, et fera renoncer son assureur, à tous recours contre le BAILLEUR.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

- 18 - Dans le cas où l'activité du PRENEUR entraînerait une augmentation de la tarification des assurances souscrites par le propriétaire pour garantir l'immeuble, le PRENEUR sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.
- 19 - Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tous vols qui pourraient être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité, ni dommages-intérêts au BAILLEUR de ce chef.
- 20 - Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

### VISITE DES LIEUX

- 21 - Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR le jugera à propos.
- 22 - Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en fin de bail ou, en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR, il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE ET UN MILLE DEUX CENTS Euros (31 200 €) HT que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, mensuellement et d'avance, c'est-à-dire le 5 de chaque mois majoré de la TVA et des taxes en vigueur.

La révision triennale s'appliquera de plein droit, dans les mêmes proportions que l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE (indice de référence : 3<sup>ème</sup> trimestre 2004 : 1272).

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut du paiement d'un seul terme à son échéance ou d'exécution d'une seule de ces clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent et exécutoire nonobstant appel.

#### DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

Qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions légales et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'habitation.

Et qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

#### DECLARATIONS DU PRENEUR

De son côté, le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions légales et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'habitation. Il reconnaît, en outre, s'être informé auprès des services compétents de la situation de biens loués au regard de l'urbanisme.

#### ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à Montanges  
Le  
En trois exemplaires

Le Bailleur

Le Preneur