

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La SCI D'AMIENS 16,

Société Civile Immobilière au capital de 93 298,81 € dont le siège social est à OUDEUIL (60860) - 17 rue de la Neuville - Hameau de Ribeuville et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 400 735 650 RCS BEAUVAIS.

Prise en la personne de Monsieur ROBERT Jean-Pierre, gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'une Part

Et

La société CHENAL HOTEL, Société à Responsabilité Limitée au capital de 65 000 € dont le siège social est à BEAUVAIS (60000) 61-63 Boulevard du Général DE GAULLE et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 404 095 515 RCS BEAUVAIS.

Prise en la personne de Monsieur ROBERT Pierre, gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'autre Part

Le Bailleur et le Preneur ci-après nommés ensemble "Les Parties".

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions du Code de Commerce relatives au bail commercial et aux dispositions subsistantes du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, au Preneur qui l'accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, sis à BEAUVAIS (Oise) - 61 Boulevard du Général DE GAULLE en façade et 3 rue de la Gare par derrière.

Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT DE BEAUVAIS

Le 01/04/2010 Bordereau n°2010/361 Case n°8

Ext 1634

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent

Brigitte BRUNE

DESIGNATION

Un immeuble à usage d'habitation et d'Hôtel, cadastré section W numéro 4 pour trois ares trente quatre centiares construite en briques, couvert en ardoises, comprenant :

- Jardinnet devant ;
 - Sous-sol divisé en cave et chaufferie ;
 - Rez de chaussée divisé en dégagement, quatre chambres avec salle d'eau et WC à chacune.
 - Premier étage divisé en quatre chambres avec salle d'eau et WC à chacune ;
 - Deuxième étage comprenant appartement de quatre pièces principales dont cuisine aménagée, salle de bains, WC ;
 - Grenier au dessus divisé en deux parties ;
- Installation de l'eau, de l'électricité et du chauffage électrique par convecteurs ;
Cour derrière avec garage.

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le Preneur déclarant les bien connaître pour en avoir déjà la jouissance.

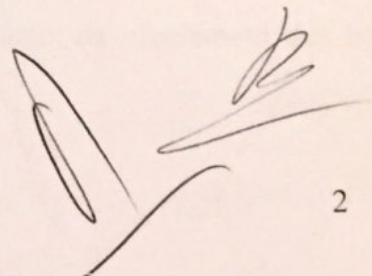
DECLARATION DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

- Qu'il a la pleine propriété des biens loués et notamment, que ces derniers ne font pas l'objet d'un crédit-bail immobilier, et qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial.
- Que son droit de propriété n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.
- Que 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.
- Qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.
- Qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués.

DECLARATION DU PRENEUR

Le Preneur reconnaît s'être informé auprès des services compétents de la situation des biens loués au regard de l'urbanisme.



DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec effet du 09 janvier 2010 pour se terminer le 8 janvier 2019.

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, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus, 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 présentement loués devront servir à l'activité d'Hôtel et Bar.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaire, ainsi que l'exercice dans les biens loués d'une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus, ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de Commerce.

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

Le Preneur prendra les biens 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 ; à défaut, le Preneur sera réputé avoir reçu les biens en parfait état.

ENTRETIEN REPARATION

Le Preneur tiendra les biens loués de façon constante et les rendra à l'expiration du bail en parfait état d'entretien et de réparations de toutes natures à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil qui seront à la charge du Bailleur.

Il supportera également la charge des dépenses liées aux travaux de ravalement des biens loués prescrits par l'autorité administrative.



Le Preneur laissera le Bailleur effectuer les réparations (et dépenses) qui s'avèreraient nécessaires et auxquelles il n'aurait pas procédé par lui-même nonobstant l'obligation ci-dessus, et lui remboursera le coût des travaux correspondants à première demande et sur justification.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excédât-elle quarante jours.

AMELIORATIONS

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il fera son affaire personnelle de la mise en conformité des biens loués avec toutes les normes et mesures applicables auxdits biens en raison de la nature des activités qui y seront exercées, notamment en matière d'hygiène et de sécurité et de protection de l'environnement, tant en ce qui concerne les normes et mesures en vigueur au jour de son entrée en jouissance des biens loués, que celles qui adviendraient ultérieurement et supportera la charge de tous travaux qui pourraient être prescrits par l'autorité administrative de ce chef.

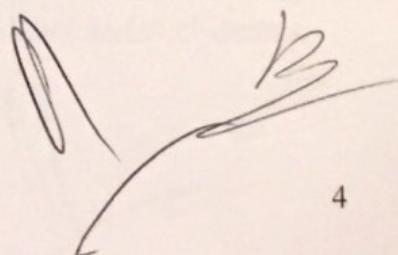
Il ne pourra toutefois faire dans les biens loués, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance d'un architecte agréé par le Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tous travaux de transformation ou d'amélioration faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du locataire ; le Bailleur pouvant par ailleurs demander au Preneur de procéder, lors de son départ, à la remise en état des biens, sauf en ce qui concerne les travaux qu'il aurait expressément autorisés.

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 ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

CONSTRUCTIONS

Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.



En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance d'un architecte agréé par le Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur qu'à l'expiration du présent bail ou de ses renouvellements successifs, s'il y a lieu.

Toute construction nouvelle édictée par le Preneur sans l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété de ce dernier au fur et à mesure de son édification, sans préjudice du droit pour le Bailleur de poursuivre la résiliation du bail pour infraction à l'interdiction de principe stipulée ci-avant.

L'accession du Bailleur, quand elle se réalisera, qu'il s'agisse des constructions édictées par le Preneur, avec ou sans son autorisation, ne donnera lieu à une quelconque indemnité au profit du Preneur ; le Bailleur pouvant toujours exiger la suppression, aux frais du Preneur, des constructions qu'il n'aurait pas expressément autorisées.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination.

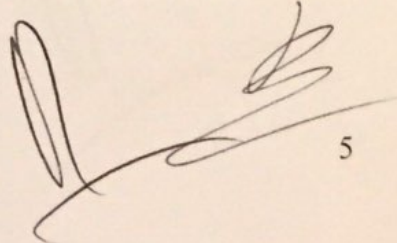
Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

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.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens 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.

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

Il exploitera de façon constante dans les biens loués, un fonds dont la nature correspondra à tout ou partie des activités prévues à l'article "Destination des lieux loués" ci-dessus.



5

CESSION - SOUS LOCATION

1 - Le Preneur 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, pour le paiement des loyers et l'exécution des charges de toutes natures du bail.

2 - Il ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur ; ce dernier devant être appelé à concourir à l'acte de sous location des formes prescrites par l'article L 145-31 du Code de Commerce.

En tout état de cause, si le Bailleur vient à donner une telle autorisation, tout bénéficiaire d'une sous-location partielle n'aura aucun droit personnel direct au renouvellement de son sous-bail partiel à l'égard du Bailleur à l'expiration du bail principal ; les biens présentement loués formant de convention expresse, un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

A peine de nullité de la sous location et de résiliation du présent bail, toute sous-location partielle devra rappeler les dispositions ci-dessus.

CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

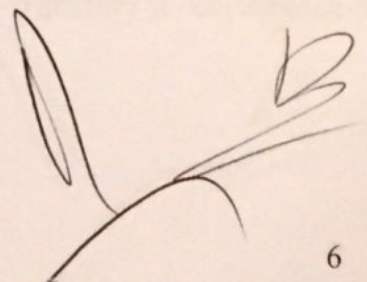
Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il 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 aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il remboursera en outre au Bailleur, sur première réquisition de ce dernier et sur justification, tous impôts et taxes foncières afférents aux biens loués.

ASSURANCES

a) - Le Preneur sera tenu, durant toute la durée du bail, de s'assurer auprès d'une Compagnie notoirement solvable, contre les risques :



- Incendie, explosion, dommages électriques,
- Chute de la foudre, ouragan et grêle,
- Dégâts des eaux,
- Actes de vandalisme.

Pour les dommages dont il pourrait être tenu responsable en la qualité de locataire, en fonction des dispositions légales existantes ou à venir (notamment en vertu des dispositions des articles 1732 et suivants du Code Civil) atteignant tout ou partie des biens objet du présent bail, occupés ou non par le Preneur, y compris pour les dommages immatériels consécutifs.

Le Preneur, en fonction des dispositions légales existantes, ne répondant pas de la vétusté des biens loués, assurera les biens loués en valeur de reconstruction vétusté déduite. Le Preneur sera tenu d'assurer les biens objet du bail, pour une somme de risques locatifs illimitée.

En cas de destruction par incendie, explosion, chute de la foudre, attentat, terrorisme, tempêtes et risques assimilés, dégâts des eaux, le Bailleur s'engage à reverser au Preneur la part d'indemnité d'assurance qu'il pourrait recevoir de ses assureurs et relative à l'indemnisation des aménagements, immeubles par destination réalisés par le Preneur.

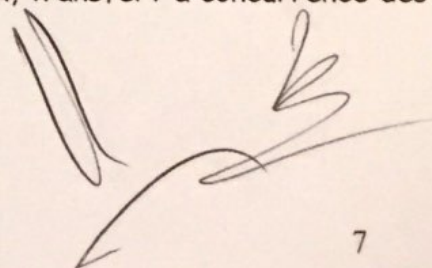
b) - Le Preneur sera tenu se s'assurer également :

- Pour sa responsabilité civile.
- Pour le recours des voisins, co-locataires, tiers en général.
- Contre les risques : incendie explosion n chute de la foudre, dommage électrique, tempête, ouragan, grêle, dégâts des eaux, acte de vandalisme causés par des personnes qui seraient étrangères à son Entreprise, tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et pouvant atteindre ses biens propres (matériels, mobiliers, agencements, stocks), privation de jouissance, pertes d'exploitation, perte totale ou partielle du fonds de commerce.

Le Preneur devra justifier, à première demande du Bailleur ou de son mandataire, de la souscription des polices prévues aux paragraphes a) et b) ci-dessus et du paiement des primes y afférentes. A défaut, le Bailleur pourra poursuivre la résiliation du bail.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur, à première demande et sur justification, toute surprime qui serait payées par ce dernier, à raison de l'activité du Preneur dans les biens loués.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute Compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur ; la résiliation du bail valant, en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.



7

DESTRUCTIONS DES LIEUX LOUES

Si pendant le cours du bail, les biens loués viennent à être détruits en totalité, par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, et par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, le Preneur n'aura que la possibilité de demander la résiliation du bail, à l'exclusion de toute diminution de loyer, sauf si le Bailleur y consent.

RECOURS

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le Bailleur de tous vols qui pourraient être commis dans les biens loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au Bailleur de ce chef.

En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de voisins ou de tous tiers, le Preneur renonce d'ores et déjà à se prévaloir des dispositions de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil.

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

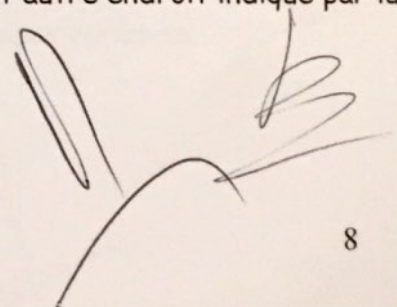
Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les biens loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos, sous réserve d'en avertir le Preneur 48 heures à l'avance.

Il devra laisser visiter les biens 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 trois mille Euros (33 000) plus la T.V.A que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur, en douze termes égaux le premier de chaque mois.

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



Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à un intérêt de retard au taux de Deux pour Cent (2 %) par mois, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure, tout mois commencé étant pris en compte dans son entier ; l'intérêt étant payable en même temps que le terme suivant et s'y ajoutant.

Le règlement de l'intérêt de retard ne vaudra pas report de délai de paiement, le Bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment à l'application de la clause résolutoire prévue ci-après.

Par ailleurs, tous les frais de réclamations et de poursuites engagés par le Bailleur à l'effet de recouvrer toutes sommes qui lui seraient dues par le Preneur au titre du présent bail, devront lui être remboursés par ce dernier.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse à l'instant au Bailleur, qui le reconnaît, une somme de Huit Mille Deux Cent Cinquante Euros (8 250), correspondant à trois mois de loyers.

Cette somme est ainsi remise au Bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil. Elle restera au main du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail, en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie. De convention expresse, elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des 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.

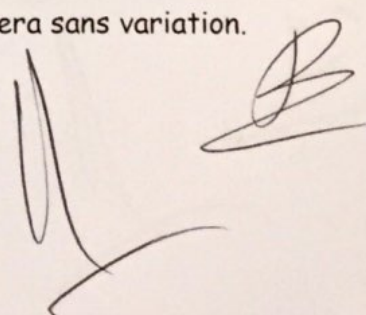
Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessous stipulée ou de toutes révision légale, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, le Preneur versera, lors du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

INDEXATION DU LOYER

Le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base, l'indice de révision des loyers commerciaux pour le troisième trimestre 2009, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) lequel indice est de 101.21.

Les parties conviennent expressément :

1/ - Que le loyer de la première année de location s'appliquera sans variation.



2/ - Que le loyer sera réévalué le Premier Février de chaque année avec effet pour l'année entière et pour la première fois le Premier Février 2011, en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice de révision des loyers commerciaux.

Il est précisé que l'indice de référence à prendre chaque année en considération pour le calcul du loyer révisé, sera celui du troisième trimestre de l'année précédant celle pour laquelle la révision est effectuée.

L'indexation prendra effet sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le Preneur sera tenu de payer à titre provisionnel, un loyer égal à celui du mois précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites par l'une des Parties, en application de l'article L 145-38 du Code de Commerce.

A l'occasion du renouvellement du présent bail et pour la fixation du loyer du bail à renouveler conformément aux dispositions de l'article L 145-34 alinéa 1 du Code de Commerce, l'indice de base à prendre en considération sera celui du troisième trimestre de l'année 2018, l'indice de référence étant celui du même trimestre 2009.

CLAUSE RESOLUTOIRE

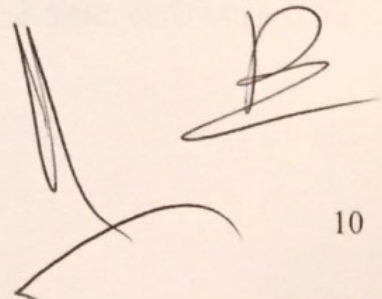
Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, 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 biens loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

TOLERANCE

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties, relativement au présent bail.

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent à ce dernier en vertu d'un bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.



SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur, constitueront pour tous ses ayant-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil seraient nécessaires, leur coût sera payé par ceux à qui elles seront faites.

OPTION POUR L'ASSUJETTISSEMENT DU LOYER A LA TVA

Les parties entendent assujettir le loyer du bail faisant l'objet des présentes à la TVA, sur option du Bailleur exercée conformément aux dispositions de l'article 260-2° du CGI.

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.

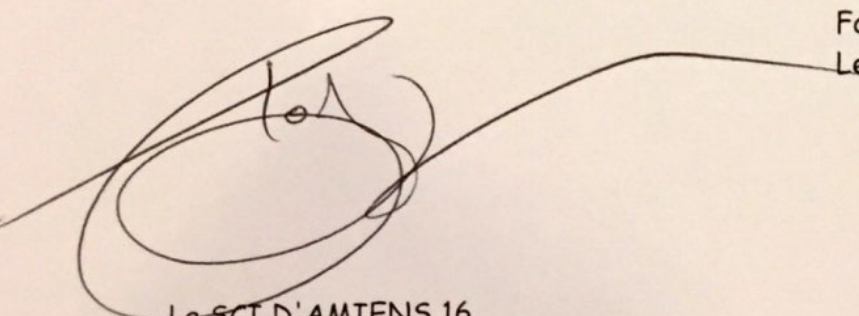
Il est précisé à cet égard que les honoraires de rédaction du présent bail correspondent à un mois de loyer.

ELECTION DE DOMICILE

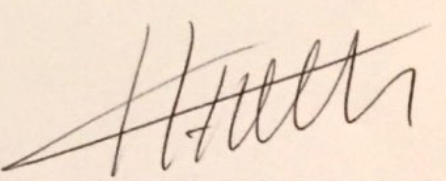
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des Parties fait respectivement élection de domicile en sa demeure sus-indiquée, ou au siège de la Société qu'elle représente.

Fait à BEAUVAIS

Le 11/02/2010



La SCI D'AMIENS 16



La SARL CHENAL HOTEL