# EXTRAIT DU BAIL RURAL DU 07.08.1995



**DESIGNATION**

Le BAILLEUR expose qu'il est propriétaire du bien loué ci-après :

**COMMUNE DE TURSAC :**

Les biens ruraux figurant au cadastre sous les relations suivantes :

**SECTION:AV**

N°:50,51,56,59,60,61,62,73,74,75,77,78,79,80,84,87,89,91,93,94,95,96,9798,105,106,10
121,122,123,124,3,4,5,6,7,9,12,13,14(Pré),15,16,17,18(L),19,21,22,23,24,25,26,27,28,29
33,34,35,37,39,40,42,44,45,46,47,48,125,126,127,142,143,144,145,146,147,148,149,150,
173,174,1,2,

**SECTION : AS**

N °: 1,2,3,6,8,9,10,38,55,77,79,81,85,

**SECTION : AT**

N°:122,154,155,206,207,208,209,210,211,212,213,215,226,227,229,231,232,233,
249(pré),249(BS),250,261(pré),261(BT),264,274,276,278,

**SECTION : AL**

N°:41(L),47,49,50,51,53,54,55,56,57,58,60,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74

**SECTION : AK**

N°: 138,139,

**SECTION : AR**

N°: 169,170

**COMMUNE DES EYZIES DE TAYAC :**

**SECTION : A**

N°: 34, 646,647,90,95,101,102,103,

**SECTION : 539 A**

N°:5,6,7,8,146,171,200,201,202,203,204,205,208,209,210,211,
212,213,214,215,216,265,266,278.

**CONTENANCE TOTALE.....302ha80a20ca environ**

**DONT**

-105ha72a52ca en cultivé

-187ha27a52ca en bois taillis.

Ceci exposé, il est passé à la convention de BAIL RURAL, étant précisé que les droits et obligations du BAILLEUR et du PRENEUR seront régis par les stipulations du présent contrat et les dispositions du statut du fermage. En outre, pour tout ce qui n'aura pas été prévu au présent bail, les parties conviennent de se référer aux usages locaux.

**BAIL RURAL**

Le BAILLEUR loue au PRENEUR qui accepte, les biens dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'ils existent avec toutes leurs dépendances.

**DUREE**

NEUF années entières et consécutives à compter du 15 juin 1995 jusqu'au 15 juin 2004.

**RENOUVELLEMENT et REPRISE**

A défaut de congé, le présent bail sera renouvelé par période de neuf ans dans les conditions prévues par les articles L.411-46 et L.411-68 du Code Rural et sans préjudice, pendant les périodes de renouvellement, de l'application de l'article L.411-6 du Code Rural accordant la faculté pour le BAILLEUR de reprendre le bien loué, à l'expiration de la sixième année, au profit de son conjoint ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés pour exploitation personnelle.

Les clauses et conditions du présent bail s'appliqueront au bail renouvelé, sous réserve de la fixation amiable du montant du fermage ou à défaut d'accord par le Tribunal Paritaire.

Toutefois, le PRENEUR pourra s'opposer à la reprise si lui-même ou un copreneur se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

Il s'opèrera alors une prorogation de plein droit du bail jusqu'à ce que le PRENEUR ait atteint cet âge.

Si le BAILLEUR entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation il devra, de nouveau, donner congé dans les conditions prévues à l'article L.411-47.

FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel représentant une valeur en espèces de VINGT SEPT MILLE CENT FRANCS ( 27.100,00 Frs).

Ce fermage pourra éventuellement être révisé à l'expiration de chaque nouvelle période de neuf ans (article L 411-11 dernier alinéa du Code rural

MODALITES DE PAIEMENT

Le fermage sera payable annuellement à terme échu le 30 novembre de chaque année, et pour la première fois le 30 novembre 1995 (au prorata du temps écoulé depuis le 15 juin 1995.

Le paiement aura lieu en l'Etude du Notaire soussigné, ou en tout autre endroit choisi par le BAILLEUR.

Le montant de chaque terme de fermage sera déterminé en prenant pour base le cours des denrées qui sera fixé par la réglementation en vigueur aux époques de paiement.

**Solidarité - Indivisibilité**

En cas de décès du PRENEUR ou de l'une des personnes éventuellement comprises sous cette appellation au cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des fermages et accessoires, ainsi que pour l'exécution, en général du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront à la charge de ceux à qui elle sera faite.

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare :

- que les biens présentement loués n'ont fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'article L.411-66 du Code Rural ;

- qu'ils ne proviennent pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'article 832-2 du Code Civil et qu'en conséquence, ils ne sont pas grevés du droit de priorité institué par ledit article.

CONTROLE DES STRUCTURES

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance de la réglementation relative au contrôle des structures des exploitations agricoles résultant des articles 188.1 et suivants du Code Rural et spécialement en ce qui concerne le département où sont situés les biens loués, du Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles.

LE PRENEUR déclare avoir obtenu l' autorisation d'exploiter en vertu de la réglementation précitée.

CONDITIONS GENERALES

Ce bail est consenti et accepté sous les clauses et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

**1 - Etat des lieux**

**Délai**

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le BAILLEUR, et sans garantie de contenance. A ce sujet, il est précisé qu'en vertu de l'article L.411-4 du Code Rural, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle ci. Passé ce délai, la partie la plus diligente pourra alors établir ce document d'une manière unilatérale et le notifier à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'autre partie disposera d'un délai de deux mois pour faire toutes observations ou l'accepter, son silence valant acceptation.

Cet état doit constater avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres, leur degré d'entretien, et leur rendement moyen au cours des cinq dernières années. Il précisera, le cas échéant, les améliorations foncières et culturales susceptibles d'être apportées par le PRENEUR au cours du bail.

**Conditions concernant les bâtiments**

**a - Obligation d'habiter et de garnir le domaine**

Le PRENEUR est tenu d'habiter pendant toute la durée du bail, par lui même et avec sa famille et son personnel, les bâtiments de la ferme. En outre conformément à l'article L.411-27 du Code Rural, il devra tenir les biens loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers, bestiaux et matériel de culture lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes, pour assurer une bonne exploitation et répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

**b - Entretien des bâtiments - Travaux**

**Réparations et entretien**

Conformément à la loi, le PRENEUR sera tenu de faire aux bâtiments de la ferme toutes les réparations locatives et de menu entretien qui n'auraient été occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par la force majeure.

Toutes les autres réparations incomberont au BAILLEUR. Toutefois, le PRENEUR prendra à sa charge personnelle les réparations qui deviendraient nécessaires, soit par suite du défaut d'exécution de réparations locatives lui incombant normalement, soit par suite de dégradations résultant de son fait ou du fait de personnes à son service.

En outre, sous peine d'engager sa responsabilité, le PRENEUR devra avertir le BAILLEUR lorsque l'état des bâtiments loués rendra indispensable l'exécution des travaux incombant à celui ci.

Le BAILLEUR aura toujours le droit, pendant le cours du bail, de faire constater contradictoirement, aux dépens de qui il appartiendra, tous faits dommageables qui pourraient lui causer préjudice, pour réserver son recours selon la Loi.

**Grosses réparations et constructions**

En ce qui concerne les grosses réparations, les reconstructions et constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait bon de faire au cours du bail, le PRENEUR devra les supporter, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, même si ces travaux devaient durer plus de quarante jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption, sauf le cas de force majeure.

**Modification du bien loué**

Le PRENEUR ne pourra faire, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucun changement dans les biens loués sauf application :

- de l'article L.411-28 du Code Rural l'autorisant à effectuer librement la suppression, dans les limites du fonds loué pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, des talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent ;
- de l'article L.411-29 du même Code qui permet, pour améliorer les conditions de l'exploitation et sous certaines conditions, de procéder, soit au retournement des parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe des parcelles de terre, soit à la mise en oeuvre de moyens culturaux non prévus au bail,
- de l'article L.411-73 du même Code en ce qui concerne tous travaux autres que les productions hors sol et les plantations dont la période d'amortissement calculée dans les conditions fixées par l'article L.411-71 du dit Code ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail.

**2 - Engrangement**

Le PRENEUR devra engranger sa récolte dans les lieux réservés à cet effet. Cependant, le BAILLEUR l'autorise à stocker partie ou totalité de sa récolte chez son négociant agricole.

**3 - Culture - Entretien**

Le PRENEUR jouira des biens loués en bon père de famille, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à leur nature.

Il entretiendra en bon état les chemins et passages d'accès au bien loué, ainsi que les clôtures vives et sèches, et les fossés ou rigoles nécessaires à l'irrigation et à l'écoulement des eaux.

**4 - Fumiers et engrais**

Tous les fumiers qui seront produits dans la ferme devront être employés exclusivement à l'amendement des terres ; le PRENEUR ne pourra en vendre ni en distraire la moindre partie.

Le PRENEUR aura le droit d'employer des engrais chimiques, mais à la condition d'y joindre une fumure proportionnée pour éviter l'épuisement des terres.

**5 - Arbres fruitiers**

Tous les arbres fruitiers existant sur les lieux devront être maintenus, entretenus et renouvelés.

**6 - Chasse**

Le PRENEUR aura le droit de chasser sur les biens loués dans les conditions fixées par l'article L.415-7 du Code Rural et les textes subséquents.

Si le preneur désire clôturer une parcelle de terre, il devra ménager un dispositif permettant au BAILLEUR ou à ses ayants-droit de la traverser librement.

**7 - Usurpation**

Le PRENEUR devra s'opposer à toutes usurpations et prévenir le BAILLEUR s'il en est commis, à peine d'en être tenu personnellement responsable.

**8 - Impôts - Contributions**

Le PRENEUR acquittera exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que le BAILLEUR ne puisse pas être inquiété ni recherché à ce sujet. Il paiera en outre, en plus du fermage, et éventuellement remboursera au BAILLEUR lorsque ce dernier les aura acquittés en ses lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférents aux biens loués et incombant normalement à l'exploitant, et notamment :

- la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture, taxe en application de l'article 1604 du C.G.I. ;

- conformément à l'article L.415-3 du Code Rural, le cinquième du montant global de la taxe foncière, y compris la taxe régionale, et les frais de confection de rôle y afférents.

- dans l'hypothèse où les biens affermés sont remembrés, tous les frais afférents audit remembrement ainsi que la taxe d'association foncière.

**9 - Assurances**

Le PRENEUR assurera et tiendra constamment assurés contre l'incendie, pendant toute la durée du bail à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel de culture, les bestiaux, pailles, foins, fourrages et récoltes garnissant l'exploitation, ainsi que les risques locatifs, pour une somme suffisante.

Il devra également s'assurer pendant toute la durée du bail, à une compagnie solvable, contre les risques d'accidents du travail pouvant survenir à son personnel.

Il justifiera de toutes ces assurances, et de l'acquit régulier des primes, à toute réquisition du BAILLEUR.

**10 - Cas fortuits**

Le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution du fermage ci-dessus stipulé pour cause de grêle, sécheresse, gelée, coulure, inondation, incendie, foudre, ravages de guerre ou de révolution, et tous autres cas fortuits, prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires qui détruiraient tout ou partie des récoltes, et dont le PRENEUR demeurera expressément chargé, sauf pour lui à s'assurer.

**11 - Cession - Association ou Continuation du bail**

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielle, sont interdites au PRENEUR. Toutefois et par exception, il pourra, avec l'agrément préalable du BAILLEUR ou, à défaut, l'autorisation du Tribunal Paritaire conformément aux dispositions des articles L.411-35 à L.411-39 du Code Rural :

- céder son droit au présent bail à son conjoint participant à l'exploitation, à ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou étant émancipés,

- associer à son bail en qualité de copreneur le conjoint participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

- procéder, en vue d'assurer une meilleure exploitation, à des échanges de jouissance ou des locations de parcelles.

Il pourra aussi, mais seulement avec l'autorisation préalable du BAILLEUR, faire apport de son droit au présent bail à toute Société Civile d'Exploitation Agricole ou à tout Groupement de propriétaires ou d'exploitants.

Il pourra à la condition d'en aviser préalablement le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre à la disposition d'une société ayant un objet principalement agricole, dont il est membre, tout ou partie des biens dont il est PRENEUR.

**12 - Fin du bail**

Le PRENEUR devra, à la fin du bail, restituer les lieux loués en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé, et sauf les modifications régulièrement réalisées.

Les rapports entre le PRENEUR sortant et l'exploitant qui lui succèdera s'il est son descendant se règleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux usages locaux en la matière.

Les indemnités, s'il en est du, soit pour améliorations, soit pour dégradations, seront déterminées et réglées selon les modalités fixées aux articles L.411-69 à L.411-78 du Code Rural.

13 - Décès du PRENEUR

En cas de décès du PRENEUR ou de l'une des personnes éventuellement comprises sous cette appellation au cours du bail, le bail continuera au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours de cinq années antérieures au décès. Le droit au bail peut toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès de leur auteur. Cette même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au paragraphe ci-dessus.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droit, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

14 - Résiliation

Conformément à l'article L.411-33 du Code Rural, le PRENEUR pourra demander la résiliation du bail dans les cas suivants :

- si l'un d'eux ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ;
- si sa famille vient à être amputée, par suite de décès d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
- dans le cas où il aurait acheté une ferme qu'il doit exploiter lui même ;

En outre, s'il remplit les conditions de caractère personnel auxquelles est soumise l'attribution des avantages prévus aux alinéas 2 à 5 de l'article 27 modifié de la Loi N° 62-933 du 8 août 1962, complémentaire à la Loi d'orientation agricole, le PRENEUR pourra faire application de l'article L.411-65 du Code Rural.

De son côté, le BAILLEUR pourra, en vertu de l'article L.411-31, demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par l'article L.411-53 du Code Rural, c'est-à-dire :

- en cas de deux défauts de paiement de fermage consécutifs et à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieur à l'échéance par lettre recommandée avec avis de réception ;
- dans le cas où le PRENEUR compromettrait la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main d'oeuvre nécessaire aux besoins des biens loués ;
- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail en vertu de l'article L.411-36 du Code Rural.

Conformément à l'article L.411-32 du même Code, le BAILLEUR aura la possibilité de résilier le bail quand bon lui semblera sur les parcelles dont la destination est susceptible d'être changée, s'il se conforme aux charges et conditions établies par ledit article.

Il pourra aussi invoquer la nullité du bail

En cas d'infraction commise par le preneur à la législation sur le contrôle des structures (Articles 188-6 du Code Rural)

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent, pour la perception des droits d'enregistrement, que le fermage ci-dessus stipulé représente, en ce compris toutes charges extraordinaires, une valeur de VINGT SEPT MILLE CENT FRANCS (27.100,00Frs) par an.

Et le PRENEUR demande le fractionnement desdits droits par période triennale.

**FRAIS**

Le PRENEUR acquittera tous les frais, droits et émoluments des présentes, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au BAILLEUR.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**DONT ACTE sur HUIT pages.**

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.
A la date sus-indiquée.
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent expressément :
Renvois : 2
Mots rayés nuls : 0
Chiffres rayés nuls : 0
Lignes entières rayées nulles : 0
Barres tirées dans les blancs : 0

ENREGISTRÉ A SARLAT

Le 9 AOUT 1995
F° 19 N° 823/1
Reçu : deux mille trente deux francs

Le Receveur Principal,

R. PAGNOUX

# EXTRAIT DU BAIL COMMERCIAL DU 20.06.1995

**DESIGNATION DU BIEN LOUE**
**COMMUNE DE TURSAC (Dordogne).**

1°)- une maison à usage d'habitation avec ses dépendances, dite **"Maison Les Vignes"**, cadastrée commune de TURSAC, section AV N°11 et 14.

2°)-une maison à usage d'habitation avec ses dépendances, dite **"Le Combal"**, cadastrée commune de TURSAC, section AT N°236 et 237 pour partie.

3°)-une maison à usage d'habitation avec ses dépendances, dite **"L'Angle"**, cadastrée commune de TURSAC, section AV N°75 76 77.

Ceci exposé, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes, étant fait observer que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 et les dispositions des textes subséquents.

**BAIL COMMERCIAL**

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

**DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 1er juillet 1995 jusqu'au 30 juin 2004.

**DESTINATION**

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de location saisonnière meublée, pour activité para hôtelière.

Il devra, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

**LOYER**

**Montant du loyer annuel**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant les loyers annuels suivants:

1°)- **"Maison Les Vignes"**.

DOUZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE FRANCS TTC (12.960,00FRs)

2°)- **"Le Combal"**.

a)-pour l'année 1995:

SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGTS FRANCS TTC (6.480,00Frs)

b)-pour les autres années:

DOUZE MILLE FRANCS TTC (12.000,00Frs)

3°)-**"L'Angle"**:

a)-pour l'année 1995:

TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE FRANCS TTC (3.996,00Frs).

b)-pour les autres années:

QUATORZE MILLE FRANCS TTC (14.000,00Frs)

**Modalités de paiement du loyer**

Le loyer sera payable annuellement et à terme échu le 30 septembre de chaque année et pour la première fois le 30 septembre 1995.

**Lieu de paiement du loyer**

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

**REVISION DU LOYER**

Les parties précisent que pour fixer le loyer, elles se sont basées sur l'indice national du coût de la construction du 4ème trimestre 1994, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, lequel était de 1019.

Elles conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice du coût de la construction du trimestre de l'année de la révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

**ENREGISTREMENT - DROIT DE BAIL**
**MODALITES DE PAIEMENT**

Conformément à l'article 10 de la loi N° 69-1168 du 26 Décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement, et les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration souscrite par le BAILLEUR.

Dès maintenant, le LOCATAIRE, s'oblige à rembourser audit BAILLEUR le montant des droits payés par lui en même temps que le paiement du terme qui suivra leur acquit ainsi que, le cas échéant, la part lui incombant dans la taxe additionnelle à ce droit, le tout calculé sur le montant des loyers et charges versés au cours de l'année considérée.

La clause résolutoire ci-dessous stipulée reste applicable en cas de non-remboursement des droits en question, dans les conditions qui viennent d'être indiquées.

**CONDITIONS GENERALES**

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

**A - CONDITIONS COMMUNES**

**1°) Faculté de congé**

Conformément aux dispositions de l'article 3, paragraphe 1, du décret susénoncé du 30 Septembre 1953, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article 5 dudit décret, et le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, 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.

2°) Despécialisation

Par application des dispositions de l'article 34 du décret sus-visé du 30 Septembre 1953, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions de l'article 34-1 et des articles suivants du même décret, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extra-judiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

4°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants-droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

2°) Entretien - Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute le durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

5°) Changement de distribution.

Il pourra faire dans les locaux loués, et à ses frais sans le consentement du BAILLEUR, toute démolition, percement de murs, de cloisons ou plancher, changement de distribution, constructions agrandissements et tous gros et menus travaux de toute nature.

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement

aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

**9°) Impôts et charges divers**

Il devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

**10°) Assurances**

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

**11°) Cession - Sous-location**

Il pourra, céder son droit au présent bail, sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement du BAILLEUR

Dans [illegible] demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou [illegible]-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditio[illegible]bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et [illegible] successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

**12°) Visite des lieux**

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

**13°) Remise des clefs**

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

**14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation**

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

**15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR**

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.

**16°) Tolérances - Modifications**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

**17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture**

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, il devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Enfin, outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de tous les biens loués, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

**CONDITION PARTICULIERE**

Le locataire aura la possibilité d'effectuer à ses frais tous les travaux de restauration construction et aménagement quelconques sans autorisation du bailleur, pour l'ensemble des bâtiments qui se trouvent sur domaine dit "Château de Marzac", et qui appartiennent au Bailleur à l'exclusion du château lui même:

Lorsque de nouveaux bâtiments seront en mesure d'être loués, le bailleur s'oblige à consentir au preneur, un avenant au présent bail pour inclure les bâtiments dans le bail, moyennant un loyer qui sera déterminé ultérieurement.

**C - CONDITIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR**

**Travaux exigés par l'administration**

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE.

Il en sera de même si les biens loués ne s'avéraient plus conformes aux normes réglementaires par suite d'une modification de cette réglementation.

**CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE**

Le locataire devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**DONT ACTE sur HUIT pages.**

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.
A la date sus-indiquée.
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

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

# EXTRAIT DE L'AVENANT AU BAIL COMMERCIAL DU 14.02.1998

**EXPOSE**

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants :

**DESIGNATION DU BIEN LOUE**
**COMMUNE DE TURSAC (Dordogne)**

1°) une maison d'habitation comprenant piscines et grange dite "la Métairie", cadastrée commune de TURSAC, section AV n°89,90,145,151,155.

2°) une maison d'habitation comprenant garage et piscine dite "Gravillou", cadastrée commune de TURSAC, section AV n°171,58 et 173.

3°) une maison d'habitation, comprenant piscine et grange dite "Les vignes basses" constituée des dépendances restaurées sises sur la partie ouest de la parcelle section AV n°11.

**AVENANT au bail par COLOUR COURT PROPERTIES A LA SARL MARZAC TOURISME** reçu par Me Deymarie notaire soussigné le 20 juin 1995.

Il est convenu entre les parties que le montant des loyers annuels TTC pour:

a)-La maison "Les vignes" est ramené à ONZE MILLE FRANCS (11.000,00Frs) par an. Confirmation faite que le terme dépendances de la maison d'habitation "des vignes" englobe bien le garage.

b)-La maison "Le combal" est ramené à DIX MILLE FRANCS (10 000,00Frs)

c)-Pour la maison "les Angles" le loyer est ramené à ONZE MILLE HUIT CENTS FRANCS (11.800,00Frs).

Et ce à compter rétroactivement du 30 septembre 1996.

Ceci exposé, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes, étant fait observer que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 et les dispositions des textes subséquents.

**BAIL COMMERCIAL**

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

**DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter de ce jour.

**DESTINATION**

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de location saisonnière meublée, pour activité para hôtelière.

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

**LOYER**

**Montant du loyer annuel**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant les loyers annuels suivants:

1°) "La Métairie"
ONZE MILLE FRANCS TTC (11 000,00 Frs)

2°) "Gravillou"
DIX MILLE CINQ CENTS FRANCS TTC (10.500,00 Frs)

3°) "Les Vignes basses"
ONZE MILLE CINQ CENTS FRANCS TTC (11.500,00Frs)

**Modalités de paiement du loyer**

Le loyer sera payable annuellement et à terme échu le 30 septembre de chaque année et pour la première fois le 30 septembre 1998.

**Lieu de paiement du loyer**

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

**REVISION DU LOYER**

Les parties précisent que pour fixer le loyer, elles se sont basées sur l'indice national du coût de la construction du ++++ trimestre ++++, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, lequel était de ++++.

Elles conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice du coût de la construction du trimestre de l'année de la révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

**ETAT DES LIEUX**

LE LOCATAIRE prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

**ENREGISTREMENT - DROIT DE BAIL**
**MODALITES DE PAIEMENT**

Conformément à l'article 10 de la loi N° 69-1168 du 26 Décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement, et les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration souscrite par le BAILLEUR.

Dès maintenant, le LOCATAIRE, s'oblige à rembourser audit BAILLEUR le montant des droits payés par lui en même temps que le paiement du terme qui suivra leur acquit ainsi que, le cas échéant, la part lui incombant dans la taxe additionnelle à