



**HOTEL RESTAURANT  
LE PONT BERNET**

**ETAT DES LIEUX**  
MISE AUX NORMES SECURISATION / EXTENSION  
1160 route de Soulac / 33290 LE PIAN MEDOC

Date: 20-03-2012

Ech: SANS

**PLAN DE SITUATION**

**EDL 01**

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
INFORMATISÉ  
-----

Département :  
GIRONDE

Commune :  
LE PIAN MEDOC

Section : BV  
Feuille : 000 BV 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 23/03/2012  
(fuseau horaire de Paris)

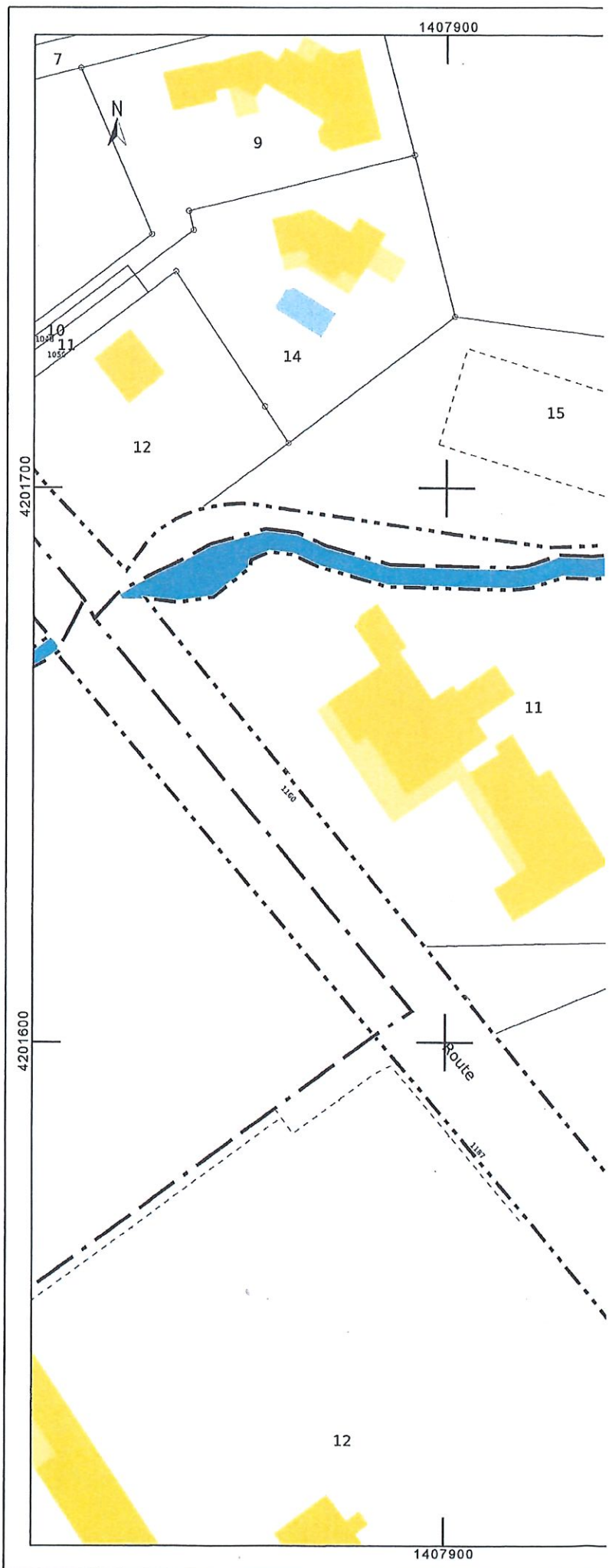
Coordonnées en projection : RGF93CC45

Le plan visualisé sur cet'extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
C.D.I.F. BORDEAUX II - S. D. C  
Cité Administrative - Boite 53 Tour A - 11ème  
Étage 33090  
33090 BORDEAUX  
tél. 05.56.24.85.97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2011 Ministère du budget, des comptes  
publics, de la fonction publique et de la réforme  
de l'Etat





1408000

1408100

17

rural

23

16

4201700

10

9

4201600

8

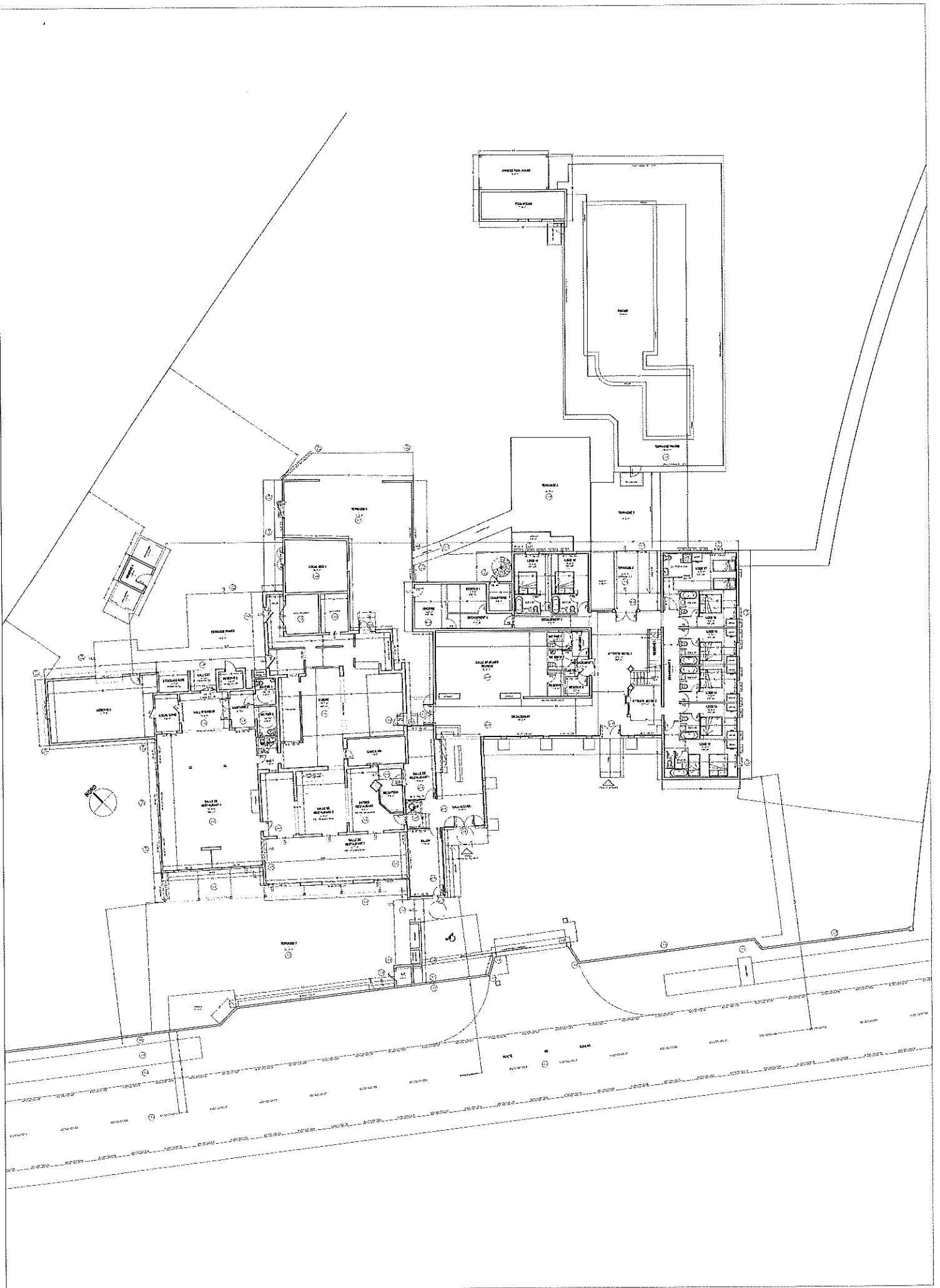
7

de

1408000

1408100

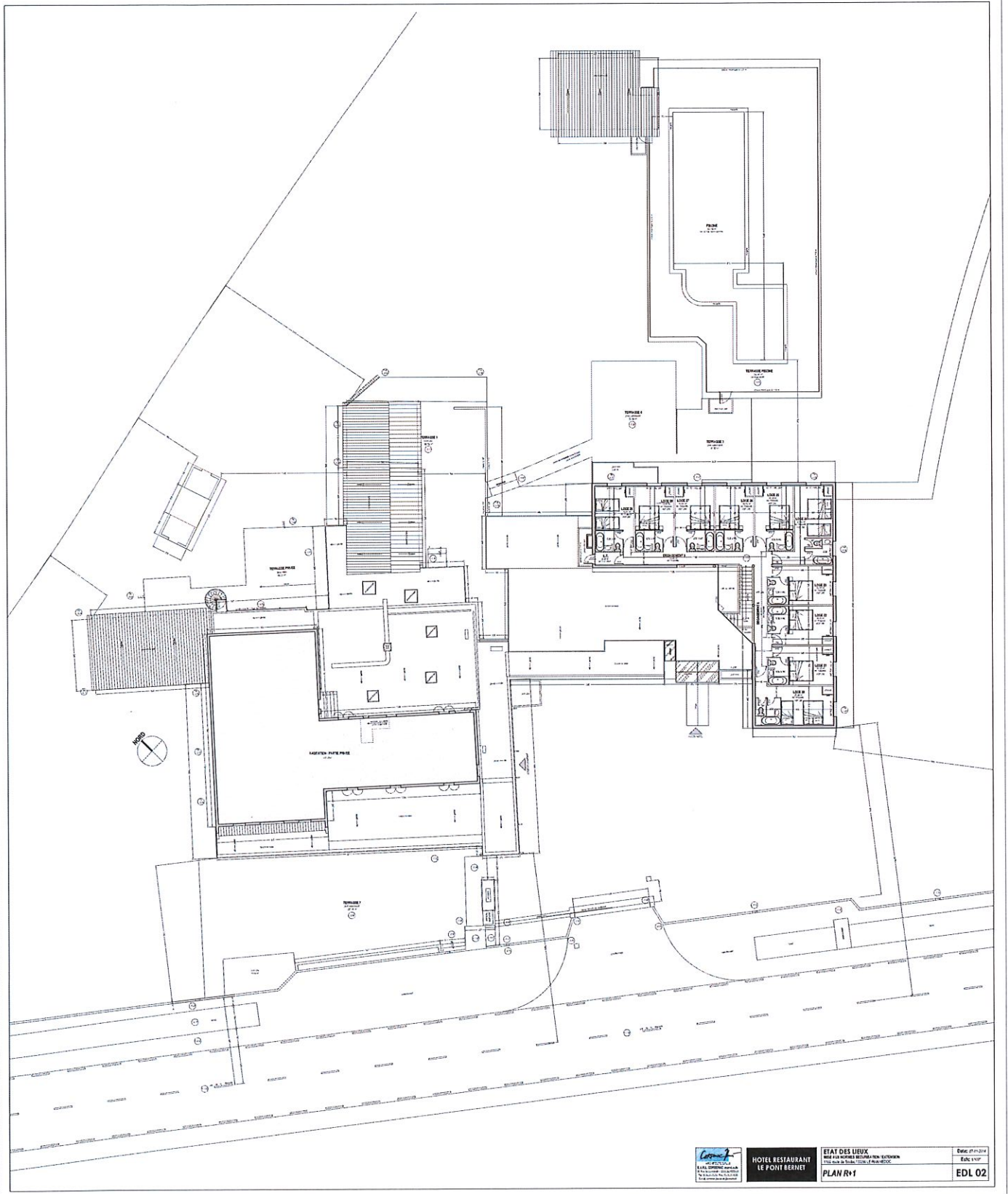


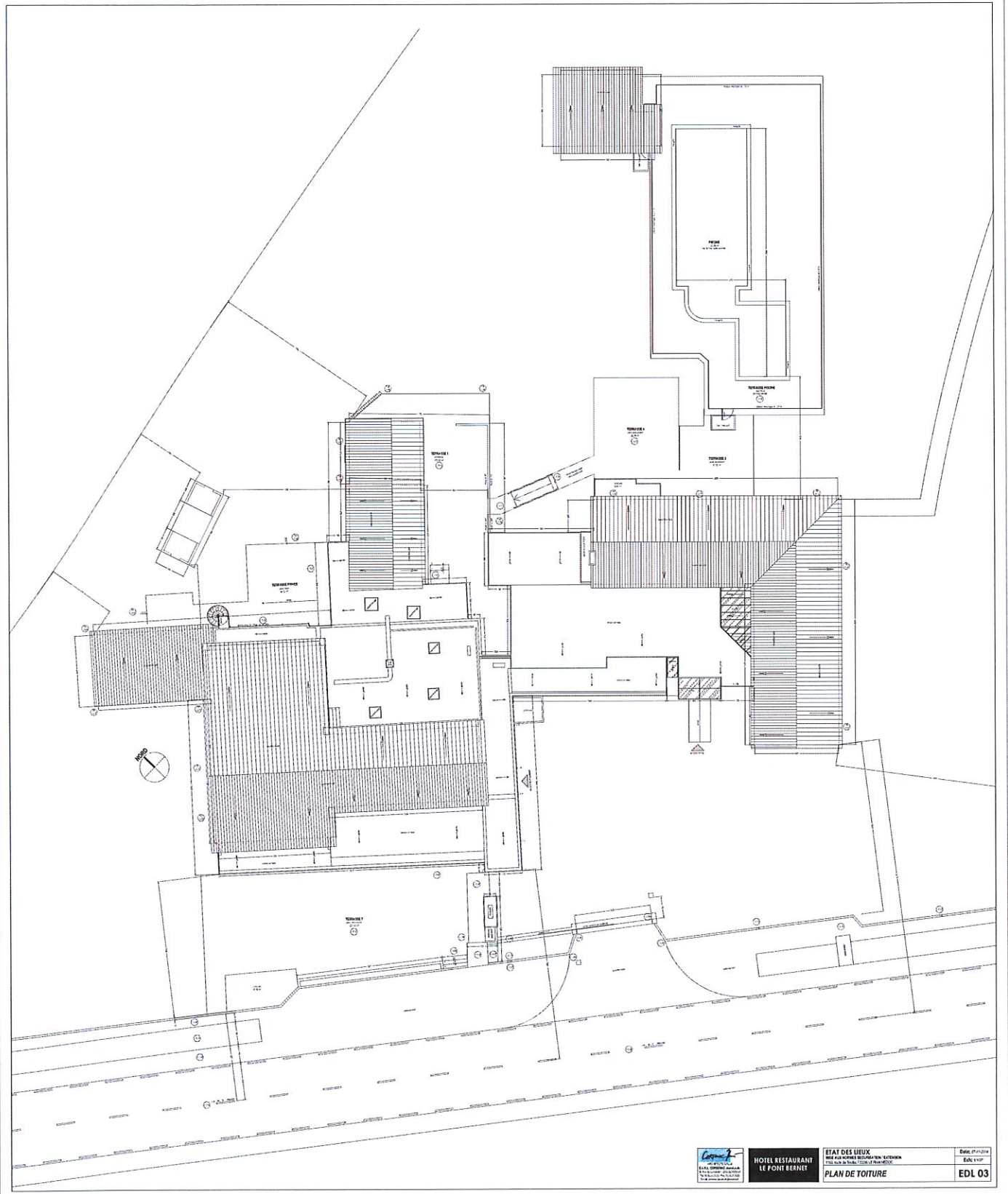


HOTEL RESTAURANT  
REPOINT BERNET

ESQUISSE  
PROJET D'ARCHITECTURE  
112, RUE DE LA SERRAVALLOISE  
75014 PARIS

Date: 07/2011  
Ech: 1/50  
PRO 02





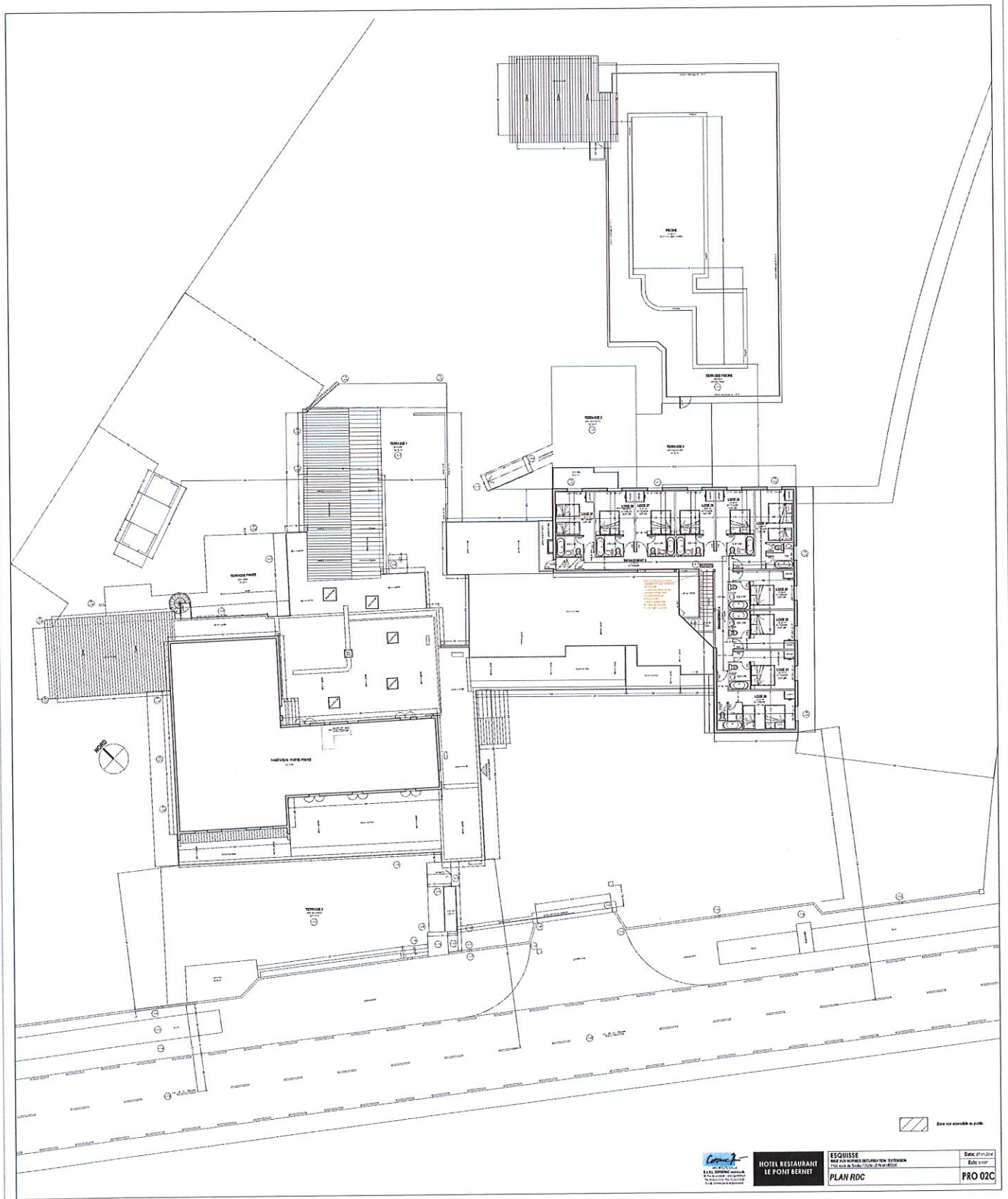
**HOTEL RESTAURANT  
LE FONTINET**

**ETAT DES LIEUX  
des travaux de rénovation  
110 rue de la République - 44100 Nantes**

**PLAN DE TOITURE**

Échelle: 1/100  
EDL 03





**HOTEL RESTAURANT  
LE FONT BERNET**

**ESQUISSE**  
MATERIALE PER IL PROGETTO ARCHITETTICO  
INTELLIGIBILE PER IL CLIENTE

Scala 1:100	Scala 1:100
<b>PLAN RDC</b>	<b>PRO 02C</b>

## BAIL COMMERCIAL

### Entre les soussignées :

- > **La société « SCI ALMEPA »**  
Société Civile Immobilière  
Au capital de 1 000,00 Euros  
Siège social : LE PIAN MEDOC (33290), 1160, Route de Soulac  
Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 530 735 547  
Représentée par sa gérante, Madame Françoise OLLIVIER

Ci-après dénommée  
« Le Bailleur »

Et :

- > **La société « ALMEPA »**  
Société à Responsabilité Limitée  
Au capital de 10 000,00 Euros  
Siège social : LE PIAN MEDOC (33290), 1160, Route de Soulac  
Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 530 658 541  
Représentée par sa gérante, Madame Françoise OLLIVIER

Ci-après dénommée  
« Le Preneur »

### Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au preneur qui accepte, le local et le terrain dont la désignation suit :

#### DESIGNATION

Des locaux dans un ensemble immobilier situé à LE PIAN MEDOC (33290), Lieu-dit « Le Pont Bernet », 1160, Route de Soulac dont la désignation suit :

#### 1/Pour la partie bar, restaurant :

Un ensemble immobilier au PIAN MEDOC (33), lieu-dit « Le Pont Bernet »  
Consistant en une construction à usage de bar, restaurant et diverses parcelles de terrain longées par une jalle, sises au même lieu cadastrées :

- Section BV numéro 10 pour 57a 30ca,
- Section BV numéro 11 pour 41a 66ca,

Comprenant, pour le bâtiment,  
-au rez-de-chaussée : un accueil d'environ 28m<sup>2</sup>, avec un bar réception, bâti et des sanitaires, trois salles de restaurant :

- \*la grande salle dite « Salle du Médoc » agrémentée d'une arcade d'une superficie d'environ 108m<sup>2</sup>, un vestiaire, des sanitaires, une pièce de stockage,
- \*la salle dite « Salle des Vignes » d'environ 50m<sup>2</sup>,



- \*la salle dite « Salle de l'Atre » d'environ 43,50m<sup>2</sup>,
- un office d'environ 17,60 m<sup>2</sup> avec une chambre froide et un WC personnel,
- une cave à vin avec frigo de 13,80m<sup>2</sup>,
- la cuisine,
- une lingerie d'environ 18m<sup>2</sup>,
- un garage d'environ 66m<sup>2</sup>,
- divers locaux techniques,

-installation de loisirs :

- un court de tennis, une piscine avec pataugeoire et bassin, local piscine.

**2/Pour la partie hôtel :**

Dans l'ensemble immobilier au PIAN MEDOC (33), lieu-dit « Le Pont Bernet »

Un hôtel comprenant un accueil, un hall d'entrée, dix-huit chambres, des locaux de stockage.

### **DUREE DU BAIL**

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf années, qui commence à courir rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> Mars 2011 pour se terminer le 29 février 2020 sauf la faculté pour le preneur de le faire cesser à l'expiration d'une période triennale, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L145-9 du Code de Commerce et la même faculté pour le bailleur, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 , L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce en vue de construire, ou de reconstruire, ou de surélever l'immeuble existant, ou encore 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 cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par voie extra judiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

#### **I - CONCERNANT LE PRENEUR**

Le présent bail est fait aux conditions suivantes à la charge du preneur que celui-ci s'oblige à exécuter, savoir :

#### **Article 1 - ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN - JOUISSANCE**

1°) Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état.

2°) Il les entretiendra en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail et les rendra à sa sortie dans l'état où il les aura reçus, d'après l'état des lieux qui sera dressé dans les huit jours de l'entrée en jouissance, par les parties et contradictoirement.

Il assumera, qu'elle qu'en soit la cause, sans recours ni répétition ou compensation de loyer contre le bailleur, l'entretien et les réparations locatives petites ou grosses des installations et systèmes de chauffage central, d'eau, du gaz et d'électricité ainsi que l'entretien et la vidange des WC et fosses d'aisance ou de tout à l'égout ainsi que les canalisations d'évacuation des eaux usées ou pluviales.

3°) Il en jouira en bon père de famille, suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après ; il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait faite à la propriété et de toute dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### 1- Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1335-25 et R 1334-28 du Code de la Santé Publique, le bailleur déclare qu'il sera constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique et remettra au Preneur « la fiche récapitulative » prévue au même article dudit Code. Le dossier complet sera tenu à disposition sur demande des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la Santé Publique.

### 2- Etat des risques naturels et technologiques

Si un état des risques naturels et technologiques doit être produit (obligatoire uniquement dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit et approuvé), ces documents seront annexés aux présentes.

## Article 2 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à usage commercial.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément cette destination, ni changer la nature du commerce exploité dans les locaux désignés, ou adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par la loi.

## Article 3 - GARANTIE

Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions.

## Article 4 - TRAVAUX - REPARATIONS - EMBELLISSEMENTS

1°) Le preneur ne pourra faire des lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci, devront être faits sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

2°) Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits par le preneur dans les lieux loués pendant le cours du bail, resteront à la fin de celui-ci, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans aucune indemnité pour le preneur à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

3°) Toutes les réparations à faire aux biens loués pendant la durée du bail, de quelque nature qu'elles soient, seront à la charge du preneur, en ce compris toutes grosses réparations concernant la propriété, le clos et/ou le couvert, par dérogation au droit commun des baux commerciaux.

Le preneur souffrira que le bailleur fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, construction, surélévation, agrandissement et autres quelconques qu'il jugerait nécessaire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit l'importance des travaux et alors même qu'ils dureraient plus de quatre jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption sauf le cas de force majeure.

Il devra également supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

## **Article 5 - CONDITIONS GENERALE DE JOUISSANCE**

1°) Le preneur devra ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins notamment :

Il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles tels que rats, souris, cafards, punaises...

Il devra exercer une surveillance continue sur son personnel et veiller à sa bonne tenue ;

2°) Il devra satisfaire à toute les charges de balayage, éclairage et autres de ville et police dont les locataires sont ordinairement tenus.

## **Article 6 - CONDITIONS SPECIALES**

1°) Le preneur devra tenir les lieux ouverts et achalandés, à l'exception des jours de fermeture hebdomadaire et chaque année pour la période des congés.

2°) Il devra se conformer rigoureusement, pour l'exploitation de son commerce, aux lois, règlements et prescriptions administratives ;

3°) Il ne pourra établir aucun avent, marquise, tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques sans une autorisation expresse du bailleur. Dans le cas où une telle autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident ;

4°) Il ne pourra emmagasiner dans le magasin et les réserves des marchandises ou des objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou des exhalaisons malsaines ou qui présenteraient des risques sérieux d'incendie. Il est stipulé à ce sujet que si, du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du preneur, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le preneur devra rembourser au bailleur la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause ;

5°) Le preneur aura le droit d'installer sur la façade extérieure des lieux loués une enseigne à condition qu'elle ne provoque aucune gêne. Cette enseigne pourra être lumineuse sauf au preneur à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage, et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue ; il devra l'entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

Toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets, serrures, systèmes ou rideaux de fermeture des lieux, seront à la charge exclusive du preneur. Celui-ci sera tenu de maintenir lesdites devantures, vitrines et fermetures en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

## **Article 7 - VISITE DES LIEUX**

Le preneur devra laisser le bailleur et son architecte visiter les lieux loués au moins deux fois par an pour s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire.

Il devra toujours et à tout moment laisser pénétrer dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers pour l'exécution de tous travaux de réparation ou autres.



## **Article 8 - IMPOTS ET CHARGES LOCATIVES**

1°) Le preneur acquittera la CET (Contribution Economique Territoriale anciennement la taxe professionnelle) et, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque ; et il devra en justifier audit bailleur à toute réquisition ;

2°) Il remboursera chaque année au bailleur, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage et, plus généralement, dans toutes les contributions et taxes actuelles et futures que les propriétaires sont ou seront légalement fondés à récupérer sur les locataires ;

3°) Il paiera ses consommations d'eau, d'électricité, de chauffage et de gaz afférentes aux locaux loués.

## **Article 9 - ASSURANCES**

Le preneur assurera et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail contre les risques d'incendie, les meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs, les recours des voisins, les dégâts des eaux, du gel, explosion du gaz, bris de glaces et vitrines et généralement tous risques. Ces assurances seront souscrites auprès d'une compagnie solvable.

Les polices d'assurance du preneur devront prévoir expressément que leurs résiliations ne pourra produire effet que quinze jours après la notification de l'assureur du bailleur d'avoir à s'exécuter aux lieux et place du preneur.

## **Article 10 - CESSION - SOUS-LOCATION**

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous louer en tout ou partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à un successeur de son commerce.

Toute cession ou sous-location autorisée devra être constatée par acte sous-seing privé ou authentique, dont une copie sera remis au bailleur, sans frais à sa charge.

Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail. Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le preneur. En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux mêmes cédé leur droit.

## **Article 11 - RESPONSABILITE-RECOURS**

Par dérogation aux articles 1719 et 1725 du Code Civil, le preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- a) - en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
- b) - au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité.

c) - en cas d'interruption, même prolongée, et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement, de toute source d'énergie et fluide quelconque ;

d) - en cas de trouble apporté à la jouissance du preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

Le preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance de voisinage. Il s'engage à se substituer au bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

e) - en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de toute autre dégâts.

## II- CONCERNANT LE BAILLEUR

### Article 12 - LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de **SOIXANTE MILLE (60 000,00 €) Euros plus TVA**, payable par avance le premier jour de chaque mois, par mensualité de **CINQ MILLE (5 000,00 €) Euros plus TVA** chacune et révisable à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction connu à cette date (indice de base 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 : 1520) ou de tout autre indice qui pourrait lui être substitué.

De son côté, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge à celles mises à la charge du preneur, sous l'article 6/5<sup>o</sup> ci-dessus.

Tant que le nouveau loyer n'aura pas été fixé, le preneur devra payer, à l'échéance de chaque terme, une somme égale à celle exigible au cours de la période triennale écoulée, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance qui suivra la fixation du nouveau loyer.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail - qui sont toutes de rigueur - ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, ou ses accessoires, le présent bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, contenant déclaration par ledit bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai. Et si le preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX exécutoire par provision et non susceptible d'appel.

### FRAIS

Tous les frais des présentes seront supportés et acquittés par le preneur qui s'oblige.

### FORMALITES

Le présent bail ne sera soumis à la formalité de l'enregistrement qu'à la demande de l'une des parties et à ses frais.

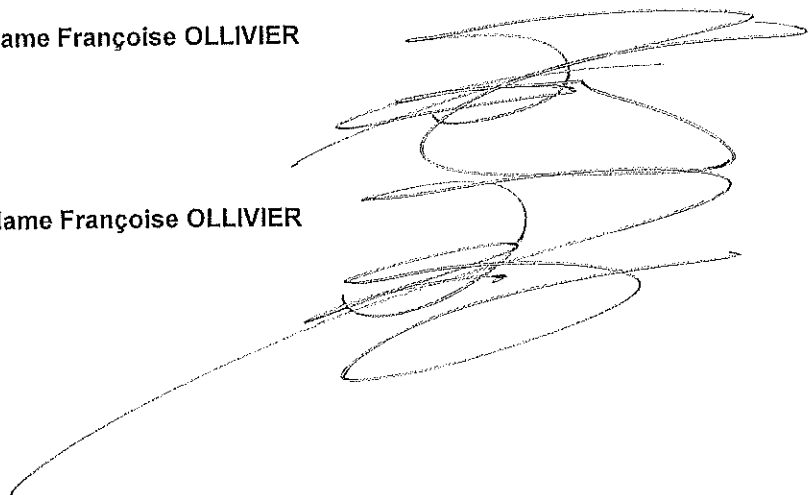
**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs. Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

Fait à  
Le 1<sup>er</sup> mars 2011  
En trois exemplaires

**La société « SCI ALMEPA »  
Représentée par sa gérante, Madame Françoise OLLIVIER**

**La société « ALMEPA »  
Représentée par sa gérante, Madame Françoise OLLIVIER**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.