

**BAIL COMMERCIAL  
EN RENOUVELLEMENT**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1) La SCI HOTEL 06, Société Civile Immobilière au capital de 1.524,49 €uros, immatriculée au RCS de BASSE-TERRE sous le n° 402.885.123, ayant siège social à 97133 SAINT-BATHELEMY, Résidence Finca, 21 rue Jeanne d'Arc - GUSTAVIA, et ses bureaux à 06400 CANNES, 5 boulevard Saint Michel, représentée par son gérant, Monsieur Hervé MARGOLIS, lui même représenté par Monsieur Xavier MARGOLIS, dument mandaté aux fins de signature des présentes,

**LE BAILLEUR  
DE PREMIERE PART**

2) La Société WD HOTELLERIE, SARL au capital de 8.000 €, immatriculée au RCS de CANNES sous le n° B 510.566.250, ayant siège social à 06150 CANNES LA BOCCA, ZI DU BEAL, 242, avenue Francis Tonner, représentée par Monsieur Pierre DALBIGOT, son gérant,

**LE PRENEUR  
DE DEUXIEME PART**

5  
DZ

DZ

4

DZ

|  |
|--|
| <b>HISTORIQUE DE LA RELATION CONTRACTUELLE<br/>ENTRE LES PARTIES</b> |
|--|

1/ A l'origine, la **société HOTEL 06** a donné à bail commercial à la **société HOTELLIERE DES RIVES DU BEAL**, un immeuble à usage d'hôtel sis à **Cannes La Bocca, 242, avenue Francis Tonner**,

Et ce par l'effet d'un acte sous seing privé en date du 9 janvier 2001, conclu pour **12 ans**, à compter du 9 janvier 2001, soit jusqu'au 8 janvier 2013.

Le loyer a été fixé à la somme de **541.666 Francs** (dont 500.000 francs payables annuellement, les 41.666 Francs supplémentaires étant réglés en une seule fois) en principal annuel, hors taxes, hors charges, ledit loyer étant par ailleurs indexé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction.

2/ La **société HOTELLIERE DES RIVES DU BEAL** a cédé son fonds de commerce à la **société WD HOTELLERIE**, et ce par l'effet d'un acte sous seing privé en date du 24 février 2009, l'acte étant signifié au bailleur suivant acte extrajudiciaire en date du 11 mars 2009.

3/ Si bien que, par l'effet du bail ainsi conclu et de la cession qui y est consécutive :

- le bail venait échéance le **8 janvier 2013**,
- son titulaire est actuellement la **société WD HOTELLERIE**.

4/ Le bailleur a ainsi donné congé suivant exploit en date du 26 décembre 2012 avec offre de **renouvellement, moyennant un loyer fixé au niveau du loyer contractuel affecté de sa variation indiciaire**, en rapportant le loyer d'assiette au loyer effectivement payé annuellement, le calcul s'établissant de la manière suivante :

- loyer de départ 500.000 Francs ou **76.224,50 €**
- indice contractuel (dernier indice publié à la date d'effet du bail) **2T2000/1089**
- dernier indice publié à ce jour, **2T2012/1666**,
- soit un loyer indiciaire de **76.224,50 € + 1089 x 1666 = 116.718 €**.

LD  


 2  




5/ Le preneur a accepté le congé et refusé le prix de renouvellement pour proposer finalement un loyer de 100.0000 €/an HT hors charges que le bailleur a accepté.

Sur ce, les parties sont convenues du présent renouvellement de bail dans les termes et conditions qui suivent, lequel sera soumis aux dispositions des **articles L. 145.1 et suivants du Code de Commerce et des textes subséquents régissant le bail commercial** et encore aux charges et conditions stipulées dans le présent bail que le preneur s'engage à respecter scrupuleusement.

### 1. DESIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes à bail commercial en renouvellement le local sis:

**232 rue de la Bastide Rouge encore dénommée Avenue Francis TONNER  
Commune de CANNES LA BOCCA**

Au sein d'un bâtiment commercial à usage d'hôtel et de restaurant, la partie restaurant étant à ce jour exploitée par l'enseigne MC DONALD'S, ledit bâtiment dépendant d'un terrain d'assiette comprenant lui-même 54 emplacements de parking,

- un local d'accueil situé au rez-de-chaussée de cet immeuble,
- deux pièces à usage de bureaux situées au 1er étage,
- et trois étages comprenant globalement 44 chambres,

Tels que matérialisés sur le plan ci-annexé et le terrain servant d'assiette aux parkings, à charge pour le preneur de laisser au restaurant une jouissance concurrente des emplacements de parkings.

Ledit immeuble figurant dans son intégralité au cadastre de la manière suivante :

**Section AC n° 275 pour une contenance de 22a 19ca  
ci-après dénommé l' « immeuble » ou le « local ».**

Tel que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant le bien connaître pour l'occuper déjà.

LD  
DA

DR  
L

DR

## **2 - DUREE**

**2.1** - Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) années qui commenceront à courir le **1er juillet 2013 jusqu'au 30 juin 2025**.

**2.2** - Par dérogation à l'article L 145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément à la possibilité de résiliation du bail au terme de la première et de la troisième période triennale, mais conservera la faculté de donner congé au terme de la seconde période triennale dans les formes et les délais de l'article L 145-9 du même Code.

**2.3** - En cas de renouvellement, les baux successifs qui feront suite au présent bail auront également une durée de douze ans, toujours sans préjudice du droit pour le Preneur seul à donner congé en vertu de l'article L 145-4 du Code de Commerce.

## **3 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

**3.1** - Le local dont s'agit, devra être à usage seulement commercial et destiné à l'exercice de l'activité du Preneur, à savoir :

*Hôtellerie sous toutes ses formes*

sous réserve des autorisations administratives qui seraient nécessaires, et à l'exclusion de tous autres commerces .

## **4 - LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT**

**4.1** - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de

**100.000 €  
(CENT MILLE EUROS)**

**4.2** - Le Preneur s'engage à acquitter le montant de ce loyer comme suit par trimestre et d'avance les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, et pour la première fois le 1er juillet 2013,

**Outre la TVA, la provision sur charges et sur taxe foncière.**

4.3 -11 est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement des loyers et prestations à la T.V.A. conformément aux dispositions de l'article 260-2° du Code général des impôts. Le loyer indiqué ci-dessus se trouvera donc automatiquement assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur lors de son échéance.

### **5 - INDEXATION DU LOYER**

Le loyer sera automatiquement et de plein droit, tous les ans au 1er juillet, date anniversaire de la prise d'effet du bail, indexé sur la base de la variation de l'indice ICC (Indice du cout de la construction publié par l'INSEE), sans qu'il soit nécessaire de procéder à une notification,

la variation de l'indice se calculant sur la période de référence annuelle avec :

- pour indice de départ, le dernier indice publié soit celui du 4ème trimestre de l'année précédant celle de la prise d'effet du bail (4eme trimestre 2012 ou 1639),
- et pour indice d'arrivée, celui du 4ème trimestre suivant (4ème trimestre 2013 pour la première indexation s'appliquant le 1er juillet 2014),
- et ainsi de suite, l'indexation poursuivant son cours d'année en année sur la base du dernier loyer indexé et de l'indice d'arrivée retenu pour le déterminer et du nouvel indice d'arrivée de référence (soit celui du 4ème trimestre de l'année précédant l'indexation).

Si la publication de l'indice ICC auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si le dit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement.

Celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

Si ladite liste n'existe plus, l'expert sera pris sur la liste de la Cour d'Appel de NICE.

4  
B

4  
4

4

4

Cet expert sera désigné par l'accord des parties ou, au besoin, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés en partie égale par le bailleur d'une part, et par le preneur d'autre part.

### 6 - CHARGES

Le Preneur devra :

- rembourser au Bailleur la quote-part des impôts, impôts fonciers, taxes charges et prestations afférents à l'immeuble au prorata des m<sup>2</sup> SHON,
- prendre à sa charge à hauteur de 50% les frais d'entretien et de réparation du parking et tous les frais qui y sont attachés. Les autres 50% étant pris en charge par le restaurant (ou le preneur du local en rez-de-chaussée).

### 7 - DEPOT DE GARANTIE

Le Bailleur reconnaît que pour garantir l'exécution des conditions du présent bail, le Preneur lui a versé à la signature un dépôt de garantie non productif d'intérêts présentant trois (3) mois de loyer hors taxes, remboursable (sans imputation possible du dernier terme) en fin de jouissance du Preneur et après déduction, si bon semble au Bailleur de toutes sommes pouvant être dues à titres de loyers, charges, impôts remboursables, répartitions ou tous autres risques.

Au stade et par l'effet du présent renouvellement, le bailleur verse la somme de 4.314,42 Euros en remboursement de celle dont il dispose déjà, le tout représentant la somme de 25.000 Euros égale à 3 mois de loyer en principal HT hors charges.

Ce dépôt de garantie sera réajusté chaque année comme le loyer et à la même époque, afin d'être toujours égal à trois mois de loyer hors taxes.

4  
4

4 4 4

4

## 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Pendant le cours du présent bail, les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages.

Le bail est en outre consenti et accepté aux conditions suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

### 8.1 – Autorisations

8.1.1 - Le Bailleur autorise le Preneur à effectuer les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation de son activité d'hôtellerie à son enseigne.

8.1.2 - Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans l'immeuble et sur le terrain, dégageant le Bailleur de toutes responsabilités et le garantissant contre tout recours de tiers.

8.1.3 - Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur, en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée.

Il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

8.1.4 – Le Bailleur autorise le Preneur du local « restauration » sis au rez-de-chaussée, à accéder par les locaux du preneur du local « hôtel », à ses installations techniques situées en toiture pour les entretenir et les réparer et ce pendant toute la durée du bail du Preneur.

### 8.2 – Exploitation commerciale

#### 8.2.1 - Garnissement

Le Preneur s'engage à tenir l'immeuble constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en qualité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

### 8.2.2 - Maintien en état normal d'exploitation

Le preneur s'engage à :

- > maintenir l'immeuble en état permanent d'exploitation effective et normale,
- > exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de l'immeuble objet du bail, conformément à l'objet défini à l'article 3, à l'exception des surfaces nécessaires pour le stockage, les bureaux, les sanitaires, locaux techniques et locaux réservés au personnel.

### 8.3 - Etat des lieux

Le Preneur prend l'immeuble dans son état actuel, qu'il connaît et reconnaît être bon, et ne pourra exiger du Bailleur en cours de bail aucun aménagement, ni aucune réparation. Il est précisé que le Bailleur a d'ores et déjà autorisé tous les travaux d'aménagement qui s'avèreraient nécessaires à l'implantation d'un hôtel conforme aux normes utilisées par le Preneur. Il est entendu que le coût des travaux y compris éventuellement ceux de travaux de mise en conformité, sont à la charge exclusive du Preneur. Toutefois pour le cas où les travaux du Preneur intéresseraient le gros œuvre, ils seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur. De plus ces travaux ne pourront être entrepris par le Preneur qu'après que celui-ci ait justifié au Bailleur des autorisations administratives nécessaires, de la souscription d'une assurance dommage d'ouvrage et d'une assurance tous risques chantiers.

Il en sera de même pour tous les travaux ultérieurs de construction et d'aménagement touchant à l'immeuble.

Si, par suite de modifications de la législation ou de la réglementation en vigueur, l'immeuble devait subir des travaux d'aménagement de quelque nature que ce soit, ceux-ci resteraient à la charge exclusive du Preneur qui aura pour obligation d'en aviser les architectes du Bailleur.

### 8.4 - Entretien et réparation

Le Preneur a pour obligation d'entretenir l'immeuble en bon état de réparation locative et d'entretien.

Le Bailleur supportera la totalité des grosses réparations afférentes à l'immeuble construit conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil.



### 8.5 - Impôts et taxes.

Le Preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque **y compris les taxes foncières** dans leur globalité (part du foncier et ordures ménagères) et en justifier l'acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit jours au moins avant son départ, en fin de bail.

### 8.6 - Responsabilité et recours

Le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur dans les cas suivants :

8.6.1 - En cas de vol ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,

8.6.2 - En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité, sauf carence persistante et dolosive du Bailleur,

8.6.3 - En cas de dégâts causés dans l'immeuble et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltration ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur.

### 8.7 - Esthétique et Enseigne

8.7.1 - Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à installer à ses frais les enseignes relatives à son commerce telles qu'elles figurent sur les plans ci annexés, le tout sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

8.7.2 - Le Preneur dégage et garantit le Bailleur de toutes responsabilités et recours en ce qui concerne tant les autorisations administratives et de police nécessaires, que des conséquences éventuelles tant délictuelles que réglementaires.

### 8.8 - Visite de l'immeuble et du terrain

Le Preneur devra réserver au bailleur ou pour les personnes le représentant ou dument autorisées et ce moyennant un préavis de 48 heures sauf urgence caractérisée, le droit d'entrée

dans l'immeuble pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, ou encore faire visiter l'immeuble.

LD  
DZ

DZ  
L

7  
DZ

## 8.9 - Restitution de l'immeuble

8.9.1 - Le Preneur s'engage à devoir, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et ce de tous loyers et accessoires.

8.9.2 - A l'expiration du bail, toutes les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants-cause, tous les aménagements réalisés par le Preneur sur le terrain, ainsi que toutes les améliorations, de quelque nature qu'ils soient, à défaut de la demande par le Preneur de l'application du pacte de préférence visé à l'article 11 ci-après, resteront la propriété du Bailleur.

8.9.3 - Le Preneur n'aura pas en outre le droit de reprendre le matériel d'exploitation devenu immeuble par destination.

## 8.10 - Modifications et Tolérances

8.10.1 - Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'un document écrit et exprès.

8.10.2 - Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification des présentes.

## 8.11 Assurances

8.11.1 - Le Preneur devra se faire assurer :

- pour la responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge, contre les risques de chantiers et les dommages ouvrages,
- pour sa responsabilité civile, et le recours des tiers et des voisins,
- pour l'immeuble, ses mobiliers, matériels et marchandises contre l'incendie, les explosions, le vol, les dégâts des eaux et les risques généralement assurés.

Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur pour les risques susvisés. Sa police d'assurance devra comporter la mention de cette renonciation à recours.

8.11.2 - Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification à l'assureur du Bailleur.

LD  
D

LD  
D

DP

8.11.3 - Les assurances couvriront les biens à concurrence de leur valeur de reconstruction ou de remises à l'état neuf, écartant en toute hypothèse la règle proportionnelle.

8.11.4 - Au cas où l'immeuble serait détruit en partie ou en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra de convention expresse réclamer aucune indemnité autre que celle qui sera allouée au Bailleur par sa compagnie d'assurances pour les dommages causés au Preneur.

### 8.12 Chiffre d'affaires.

Le preneur sera tenu de déclarer le chiffre d'affaires réalisé dans les lieux loués tous les ans en fin d'exercice civil et social, et ce sous la forme d'un document centralisant les chiffres d'affaires par mois HT.

## 9 – CESSION – SOUS-LOCATION – LOCATION GERANCE

9.1 - Le Preneur ne pourra céder sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur son droit au présent bail, sauf à un successeur dans son fonds de commerce.

La sous-location est interdite.

En revanche, la location-gérance est autorisée.

9.2 - En cas de cession autorisée, le Preneur s'engage à rester toujours garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire, du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

Toute cession pour être valable, devra être constatée par acte sous seing privé, le Bailleur dûment appelé. Un original de l'acte de cession sera délivré au Bailleur sans frais, pour lui servir de titre exécutoire.

9.3 - Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultanée par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

9.4 - En outre, le cédant restera responsable de l'exécution par le cessionnaire de l'ensemble des clauses et des conditions du bail dont entre autres le paiement des loyers et des charges, et les obligations financières résultant du présent bail et jusqu'à la fin de celui-ci.

2 3 4

## **10 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges, taxes ou accessoires, indemnité d'occupation après congé avec refus de renouvellement, complément de loyer après fixation amiable ou judiciaire du loyer du bail renouvelé ou révisé, à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et notamment celles régissant la destination, l'exploitation, le garnissement, l'obligation d'assurance, la réalisation des travaux d'entretien et ce sans que cette liste soit exhaustive, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est en tant que besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

## **11- DROIT DE PREFERENCE**

11.1 - Si le Bailleur décidait pendant la durée du présent bail ou des ses renouvellements successifs de vendre l'immeuble, il s'engage à mettre préalablement le Preneur à même de l'acquérir à conditions égales par préférence à tout autre.

A ce sujet, le Bailleur ne prend aucun engagement de diviser l'ensemble immobilier en cas de vente, celui-ci pouvant être vendu en bloc.

11.2 - En conséquence, si le Bailleur était disposé à accepter les propositions d'achat de tout ou partie de l'immeuble, il ne pourra traiter avec les auteurs de ces propositions sans avoir préalablement fait connaître ses intentions au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception contenant le prix offert, une copie de l'offre, les conditions de paiement et celles particulières de la vente.

Dans les quinze jours de la réception de la lettre recommandée, le Preneur devra faire connaître au Bailleur au domicile élu en tête des présentes par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention d'utiliser le droit de préférence à lui concédé et s'oblige à réaliser la vente dans les délais les plus brefs possibles, moyennant le prix et sous les charges et conditions à lui notifiées.

## **ARTICLE 12 / CLAUSE ENVIRONNEMENTALE**

### **12.1. - Risques naturels et technologiques**

Conformément aux articles L 125-5 et R 125-6 du Code de l'Environnement, est annexé au présent Bail l'état des risques naturels et technologiques établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les lieux loués. (Annexe 3)

En outre, le BAILLEUR déclare que Les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le PRENEUR prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

#### 12.2. - Diagnostic de performance énergétique

Le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 précise que, pour les bâtiments à usage principal non résidentiel, le diagnostic de performance énergétique est établi par le propriétaire de l'immeuble sur la base de la moyenne des quantités d'énergie consommées au cours des trois dernières années précédant sa réalisation.

Par dérogation aux dispositions des articles L 134.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de convention expresse entre les Parties, le Diagnostic de performance énergétique afférent aux locaux loués ne sera pas annexé au bail, le PRENEUR en dispensant expressément le BAILLEUR alors que l'obligation est informative et que le PRENEUR connaît parfaitement les lieux et leur performance énergétique en considération de la réalisation des travaux à laquelle il a procédé en ce compris sur l'installation de chauffage et de l'usage qu'il a des lieux loués depuis février 2009.

### **13 - COMPETENCE**

Pour tous litiges relatifs aux présentes, relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les parties attribuent compétence aux Tribunaux de GRASSE, nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel de garantie.

### **14 - DECLARATIONS DES PARTIES**

Le Bailleur affirme que :

- Les indications d'état civil figurant en tête des présentes sont exactes,

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

- Il s'engage à informer le Preneur, dès qu'il en aura eu connaissance de toute charge légale ou autre et de toute servitude légale ou administrative qui pourrait grever l'immeuble, ainsi que toute mesure d'alignement, mesure préalable à une expropriation, procédure judiciaire, action résolutoire ou révocatoire,
- Lors de l'entrée en jouissance du Preneur, la partie de l'immeuble exploitée à usage d'hôtel et objet des présentes, sera libre de toute location, de toute occupation ou de tout occupant à quelque titre que ce soit,
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, liquidation, règlement judiciaire, ou redressement judiciaire ; n'est pas en état de cessation de paiement et n'est pas l'objet de poursuites pouvant entraîner la contestation totale ou partielle de ses biens,
- Rien dans sa situation juridique ou fiscale ne s'oppose à la conclusion des présentes.

Le preneur quant à lui:

- reconnaît avoir été informé d'un projet portant sur l'expropriation d'une bande de terrain située le long de la voie principale jouxtant le parking mis à la disposition conjointe du preneur et de l'exploitant de l'hôtel, et ce dans le cadre de l'élargissement de la chaussée.
- La mise en œuvre éventuelle de cette expropriation impliquant la modification de la configuration du parking du côté de cette voie principale, les places en épis étant remplacées par des places en longueur, si bien qu'il en résultera une diminution des places de parking, la contenance passant de 34 à 29 places du coté de la nationale (cf plans joints ANNEXE 3).
- Pour autant, le bailleur fera ses meilleurs efforts pour récupérer, en contrepartie de cette expropriation partielle, des places de parking situées à l'opposé du terrain, côté nord-ouest, le projet en cours de négociation étant susceptible de permettre la réalisation de parkings en plus grand nombre, a priori du nombre de 11.
- La mise en œuvre de cette expropriation dans les conditions ci-dessus rapportées est acceptée par les parties et en particulier par le preneur qui en fera son profit ou sa perte et n'impliquera aucune modification des dispositions du bail, le preneur renonçant notamment à s'en prévaloir pour solliciter une réduction du loyer et ce sous réserve que la réalisation de cette expropriation n'implique pas une plus grande réduction du nombre de places de parkings que celle résultant des plans annexés aux présentes (ANNEXE 3).

↳

↓ ↓ ↓

BT

**15 - FRAIS - HONORAIRES**

Les frais des présentes resteront à la charge du Preneur, qui accepte.

**16 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- pour le Bailleur, en son siège social sis à l'adresse visée en entête des présentes,
- pour le Preneur, en son siège social sis à l'adresse visée en entête des présentes.

**ARTICLE 17 - ANNEXES**

Sont annexés au présent bail :

- € ANNEXE 1/ Plans du local en l'état actuel de sa distribution,
- € ANNEXE 2/ Etat des risques naturels et technologiques, ERNT,
- € ANNEXE 3/ Jeu de 5 plans matérialisant l'emprise actuelle du parking et le projet de réaménagement de celui-ci après expropriation partielle.

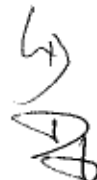
Fait à Cannes,

Le 20/12/2013

En trois exemplaires paraphés et signés outre les annexes

LE BAILLEUR  
Pour SCI HOTEL 06

LE PRENEUR  
Pour la Société WD HOTELLERIE



10  
