

## BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Carty Stephen né le 24/11/1975 à Dublin (Irlande)

Madame Keane Mairead née le 03/11/1975 à Manchester (Angleterre)

Demeurant

700 Edmondstown road Rockbrook DUBLIN 16 Irlande

E-mail : mairead.carty@gmail.com , téléphone : 353 86 8293110

Ci-après dénommés le Bailleur  
D'UNE PART

ET

La Société LA RESIDENCE DU CHATEAU DE JOUARRES, S.A.S au capital de 4 650 € immatriculée au R.C.S. de Carcassonne sous le numéro 611 960 673 ayant son siège social au lieu-dit le Hameau de Jouarres 11700 Azille, représentée par Alain ROGER, Président, dûment habilité à l'effet des présentes

E-mail : [alainroger51@aol.com](mailto:alainroger51@aol.com), téléphone : 06.75.07.61.67

Ci-après dénommée le Preneur  
D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

*Il a été préalablement exposé ce qui suit :*

En vertu d'un acte d'acquisition reçu par Maître Denis Thuret, Notaire à Nice en date du 04/07/2008, le Bailleur est propriétaire de locaux sis à lieu-dit Hameau de Jouarres 11700 Azille, lot numéro B18 selon le règlement de division et de copropriété de l'immeuble sis à la même adresse, lot faisant l'objet du présent bail.

*Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :*

Par les présentes, le Bailleur donne à bail, pour usage commercial, au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après.

AR

1

ve  
J

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux conformément aux articles L145-1 et suivants du Code de commerce, aux dispositions supplétives du Code civil relatives au bail à loyer d'immeubles et aux conditions particulières précisées ci-après.

## **ARTICLE 1 - DESIGNATION**

### **1.1 Adresse des locaux donnés en location**

Les locaux objet du présent bail dépendent d'un immeuble collectif situé lieu-dit Hameau de Jouarres 11700 Azille, bâtiment B, soumis au statut de la copropriété, et constituent le lot numéro 18 selon le règlement de division de l'immeuble (ci-après les « Locaux »).

### **1.2 Description des locaux**

Ces Locaux d'une superficie de 45,00 m<sup>2</sup> comprennent :  
- un 2 pièces cabine 4 pers, meublé.

### **1.3 Etat des lieux**

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties lors de cette entrée en jouissance et sera annexé au présent bail.

Il en ira de même en cas de cession ou de restitution des Locaux au Bailleur.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

## **ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX LOUES**

### **2.1 Type d'usage**

Les Locaux seront loués exclusivement pour un usage commercial para-hôtelier consistant en la sous location meublée desdits locaux, pour une courte durée.

Dans le cadre de cet usage para-hôtelier, différents services et prestations tels que le nettoyage fréquent des locaux, la distribution de petits déjeuners, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle seront fournis.

### **2.2 Activités commerciales autorisées**

Le Preneur ne pourra utiliser les Locaux qu'à usage de résidence de tourisme pour un hébergement touristique ou autre de courte durée.

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

### **2.3 Déspécialisation**

AR  
2  
J

(Adjonction d'activités connexes ou complémentaires en cours de bail)

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ne seront possibles que dans les conditions fixées par les articles L145-47 et suivants du Code de commerce.

## **ARTICLE 3 – DUREE**

### **3.1 Durée initiale**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 01 janvier 2019 pour se terminer le 31 décembre 2027.

Les Parties n'entendent pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion.

### **3.2 Faculté de résiliation triennale**

Toutefois le Preneur a la faculté de faire cesser le présent bail en donnant congé à l'expiration de chaque période triennale en respectant un préavis de douze mois minimum et en avertissant le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

D'autre part, le Bailleur aura la faculté de faire cesser le présent bail conformément aux dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce. Le congé devra alors être donné en respectant un préavis de douze mois minimum et par acte extrajudiciaire.

### **3.3 Tacite prolongation du bail**

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le présent bail se prolongera tacitement au terme de la période initiale de neuf années, stipulée ci-avant. Il sera alors résiliable par congé donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil conformément à l'article L145-9 du Code de commerce.

### **3.4 Renouvellement du bail**

Le Preneur souhaitant obtenir le renouvellement du bail doit en faire la demande au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les conditions posées par l'article L145-10 du Code de commerce.

La durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des Parties pour une durée plus longue. Le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail dans les conditions posées par les articles L145-10 et suivants du Code de commerce.

## **ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que les Parties s'engagent à respecter et exécuter.

### **4.1 Occupation et jouissance des Locaux**

AR<sub>3</sub>  
M  
J

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant l'usage et la destination visés à l'article 2.

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

Il ne devra utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

Il ne devra pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente les parties communes, galeries trottoirs, couloirs, etc.

Il ne pourra faire aucun changement de distribution, de peinture, aucun percement de mur, ni aucune démolition sans le consentement écrit du Bailleur. Tous les embellissements et améliorations faits par le Preneur, même avec le consentement du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Le Preneur ne pourra pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du Bailleur.

Il ne devra placer ou entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

#### **4.2 Entretien – Réparations**

Le Preneur devra entretenir les Locaux et les rendre en bon état.

Il assumera toutes les réparations locatives et d'entretien comme étant utiles au bon état des Locaux qui devront en outre être constamment maintenus en parfait état de propreté.

Il est précisé que par réparations locatives, on entend les réparations listées par le Décret n°87-712 du 26 août 1987 favorisant la location, ci-après annexé.

Cependant si des réparations sont rendues nécessaires par la vétusté ou par tout fait fortuit ou extérieur ou relevant d'une force majeure, elles incomberont au Bailleur.

Le Preneur déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils présents dans les Locaux. Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre en bon état de fonctionnement à la fin du présent bail.

Le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections rendues nécessaires par vice de construction, vétusté, cas de force majeure ou faute du Bailleur ou d'un tiers dont le Preneur n'est pas responsable, ainsi que la charge de toutes les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Les travaux de ravalement sont également à la charge exclusive du Bailleur.

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux liés à la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation actuelle et future concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité, mise en accessibilité et conformité.

Conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur communique au Preneur les éléments suivants, ci-après annexés :

AR  
4  
ne  
8

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Tous les trois ans le Bailleur communiquera au Preneur les mêmes états que susvisés, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

#### 4.3 Contributions et charges diverses

Le Preneur prend à sa charge :

- Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et tous leurs équipements, installations électriques, canalisations et plus généralement de tous les équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux et de l'ensemble immobilier,
- Les frais de nettoyage, d'entretien courant des Locaux et de l'immeuble (et notamment les parties communes),
- Le remplacement du chauffe-eau.

Le Bailleur prend à sa charge :

- Les frais d'abonnement et de consommation d'eau et d'électricité,
- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- Toutes les charges votées en assemblée générale des copropriétaires,
- Les impôts, taxes et contributions dont le redevable légal est le propriétaire ou bailleur tel que notamment la taxe foncière,
- Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation de la piscine extérieure,
- Les frais d'entretien des espaces verts.

Un inventaire des catégories de charges de copropriété comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur est annexé au présent bail.

#### ARTICLE 5 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel composé d'une partie fixe et d'une partie variable, déterminées comme suit :

##### 5.1. Une partie fixe

AR  
de<sup>5</sup>  
J

Le montant annuel de la partie fixe sera égale à la somme de 150 000 € affecté d'un coefficient représentant le quantième généraux de copropriété des Locaux. Ce montant s'élève à 1348,47 € hors taxes.

Il est payable en deux termes égaux, à chaque semestre échu, soit au 1<sup>er</sup> juillet pour le 1<sup>er</sup> semestre et au 1<sup>er</sup> janvier pour le second semestre de l'année précédente.

Il sera révisé tous les 3 ans à compter du 01 janvier 2023 en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice ILC servant de base à la révision de la partie fixe du loyer sera le dernier indice publié.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui sera substitué s'appliquerait de plein droit en tenant compte des coefficients de raccordement officiels publiés par l'INSEE.

### **5.2 Une partie variable proportionnelle au chiffre d'affaires qu'aura réalisé le Preneur**

Cette partie variable du loyer sera déterminée chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Elle sera fixée à 10 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Preneur affecté d'un coefficient représentant le quantième généraux de copropriété des Locaux.

Elle est payable annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail.

### **5.3 Assujettissement à la TVA**

Le loyer est assujetti de plein droit à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Preneur.

## **ARTICLE 6 – SOUS LOCATION – CESSIION DU DROIT AU BAIL**

Conformément à l'usage visé à l'article 2 du présent bail, le Preneur a d'ores et déjà la faculté de sous-louer les Locaux sachant que ces derniers sont indivisibles et que la sous-location ne peut être faite que pour un usage para-hôtelier et pour une courte durée.

Par les présentes, et en tant que de besoin, le Bailleur donne son accord express à la sous-location des Locaux dans les limites susvisées.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Dans ce cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du présent bail et ce pendant une période de trois années à compter de la cession. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite de trois années suivant chaque cession.

AR  
ve<sup>6</sup>  
F

En cas de décès ou de dissolution, liquidation, radiation d'une ou des Parties, le présent bail liera les héritiers, exécuteurs, successeurs et ayant droits respectifs.

#### **ARTICLE 7 – OCCUPATION DES LOCAUX PAR LE BAILLEUR**

Par les présentes, les Parties conviennent, dans les conditions ci-après stipulées, que le Bailleur aura la possibilité d'occuper les Locaux ou un autre appartement de l'immeuble situé lieu-dit Hameau de Jouarres 11700 Azille, de superficie équivalente et de catégorie au moins identique.

Cette occupation ne pourra avoir lieu que dans un maximum de six (6) semaines, consécutives ou non, par an, en dehors de la période de haute saison correspondant à sept (7) semaines en juillet et août et dont les dates exactes seront précisées au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédente.

Le Bailleur souhaitant profiter de cette possibilité doit en informer par écrit le Preneur de préférence avant le 1<sup>er</sup> mars de l'année en cours, au plus tard un mois avant la date prévue du séjour. A défaut, la disponibilité des Locaux ne pourra lui être garantie par le Preneur. Ce dernier s'engage cependant à proposer au Bailleur, dans la limite des appartements disponibles, un autre appartement de la résidence de superficie équivalente et de catégorie au moins identique.

Un contrat spécifiant notamment les locaux, les conditions tarifaires et les semaines concernées sera alors conclu entre les Parties.

Si le Bailleur ne devait pas faire usage de ce droit d'occupation ou n'en faire qu'un usage limité eu égard aux six (6) semaines maximum susvisées, le Preneur ne devra lui verser aucune contrepartie, en numéraire ou autre.

Ce droit d'occupation est réservé exclusivement au Bailleur, à son conjoint, partenaire ou concubin, à ses ascendants et descendants, à l'exclusion de toute autre personne.

#### **ARTICLE 8 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après la délivrance d'un commandement de payer resté sans effet, ou d'une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, reproduisant la présente clause avec volonté d'en user. Cette résiliation interviendra sans qu'il soit besoin d'autre formalité ; ni de former une demande en justice.

AR  
N<sup>7</sup>  
J

Au cas où le Preneur refuserait de quitter immédiatement les lieux, il pourrait être expulsé sur simple ordonnance de référé, exécutoire de plein droit, rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

En cas de cessation d'activité du Preneur (sauf exception légale), ainsi qu'en en cas de dissolution amiable du Preneur, le présent bail sera également résilié de plein droit.

#### **ARTICLE 9 – ASSURANCES**

Le Preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du Preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Preneur.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes les justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à son propre assureur et au Bailleur tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes les indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Le Bailleur transmettra au Preneur dans les trois (3) mois de la conclusion des présentes une attestation d'assurance propriétaire non occupant pour les Locaux objet de ce bail.

#### **ARTICLE 10 - CLAUSE DE NON CONCURRENCE**

AR  
ML<sup>8</sup>  
J



Le Bailleur s'engage à ne pas exercer directement ou indirectement pour la durée du bail une activité concurrente à l'activité exercée par le Preneur dans les départements de l'Aude et de l'Hérault.

Il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'une activité similaire ou identique.

#### **ARTICLE 11 – ENVIRONNEMENT**

Etat des risques naturels, miniers et technologiques :

L'état des servitudes, les risques et l'information sur les sols sont annexés ci-après. Il en ressort que les risques naturels pris en considération dans le plan de prévention approuvé sont liés à des crues torrentielles et que la commune d'Azille est classée en zone 2 pour la sismicité.

Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique :

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi à sa connaissance de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et technologiques en application de l'article L125-2 ou L128-2 du Code des assurances.

Information sur l'état des sols :

Le Bailleur déclare que le terrain sur lequel est bâti l'immeuble n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols visé à l'article L125-6 du Code de l'environnement.

#### **ARTICLE 12 – ENREGISTREMENT**

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

#### **ARTICLE 13 – IMPREVISION**

En considération du temps laissé aux Parties entre la transmission de ce bail et sa signature, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de

AR  
Ne<sup>9</sup>  
F

conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du présent bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

#### **ARTICLE 14 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX**

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce qui confère au bénéficiaire du Preneur un droit de préférence en cas de vente des Locaux par le Bailleur, propriétaire.

En conséquence, en cas de vente des Locaux, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le Preneur renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des Locaux.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Preneur de formuler une offre d'achat des Locaux, soit à l'occasion d'une vente projetée par le propriétaire, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Preneur, une offre de vente des Locaux.

#### **ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE**

Les Parties font élection du domicile, pendant toute la durée du bail et pour ses éventuelles suites

- Le Bailleur, en son adresse indiquée en tête des présentes
- Le Preneur, dans les Locaux.

#### **ARTICLE 16 – TOLERANCES – INDIVISIBILITE**

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque pour l'une ou l'autre des Parties.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

#### **ARTICLE 17 - DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Le présent bail est régi par le droit français.

AR  
10  
Z

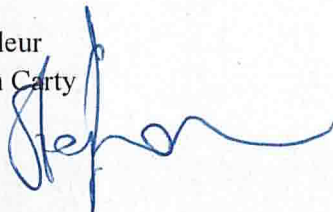
Le Tribunal de grande instance de Carcassonne est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les Parties relevant de la validité, de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution du présent contrat.

Fait à

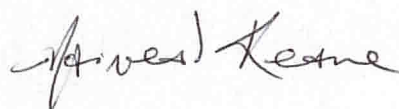
Le

En deux exemplaires

Le Bailleur  
Stephen Carty



Mairead Keane



Le Preneur

La SAS La Résidence du château de Jouarres, Monsieur Alain ROGER, Président



## ANNEXES

Annexe 1 : Etat des lieux

Annexe 2 : Décret n°87-712

Annexe 3 : Etats prévisionnel et récapitulatif

Annexe 4 : Inventaire des catégories de charge



## COMMERCIAL LEASE

BETWEEN THE UNDERSIGNED

Mr Carty Stephen born the 24/11/1975 in Dublin (Irlande)  
Mrs Keane Mairead born the 03/11/1975 in Manchester (Angleterre)

living at 700 Edmondstown road Rockbrook DUBLIN 16 Irlande

E-mail: mairead.carty@gmail.com ; telephone: 353 86 8293110

Hereinafter referred to as the Lessor  
FIRSTLY

AND

The Company THE RESIDENCE OF CHATEAU OF JOUARRES, SAS with capital of 4,650 € registered at the RCS of Carcassonne under number 611 960 673 having its registered office at a place called Hameau de Jouarres 11700 Azille, represented by Alain ROGER, President, duly authorized for the purpose of this E-mail: alainroger51@aol.com, phone: 06.75.07.61.67

Hereinafter referred to as the Lessee  
THE OTHER PARTY

The Lessor and the Lessee are hereinafter referred to together as the "Parties" and individually as a "Party".

***It has been previously stated as follows:***

Pursuant to an act of acquisition received by Maître Denis Thuret, Notary in Nice dated , 04/07/2008, the Lessor owns premises located at Hameau de Jouarres 11700 Azille, lot number B18 according to the division and co-ownership by-law of the building at the same address, lot which is the subject of this lease.

***This stated, it was agreed and decided as follows:***

The Lessor hereby leases, for commercial use, to the Lessee, who accepts, the premises hereinafter designated.

This lease is subject to the status of commercial leases in accordance with Articles L145-1 and following of the French Commercial Code, the suppletive provisions of the Civil Code relating to the lease for rent of real estate and the specific conditions specified below.

### ARTICLE 1 - DESIGNATION

#### 1.1 Address of premises rented

The premises covered by this lease are subject to a building located in the hamlet of Jouarres 11700 Azille, building B, subject to the status of the co-ownership, and constitute the lot number 18 according to the division bylaw of the building (hereinafter the "Premises").

AR

18

## 1.2 Description of the premises

These Premises with an area of 45,00 m2 include: - a 2 pièces cabine 4 pers, furnished.

## 1.3 State of the premises

The Lessee declares that he knows the leased premises without any need for further designation and declares to accept them in the state they are in when the agreement started on 1 January 2019. An inventory will be made arranged amicably and contradictorily between the Parties at the time of this comes into play entry and will be annexed to this lease. The same will apply in case of transfer or return of the Premises to the Lessor. In the absence of amicable and contradictory establishment of the inventory of fixtures, it will be drawn up by a bailiff, on the initiative of the most diligent Party, cost shared by half between the Parties.

## ARTICLE 2 - DESTINATION OF RENTED PLACES

### 2.1 Type of use

The Premises will be rented exclusively for a commercial hotel use consisting of the furnished sublease of said premises, for a short period.

As part of this para-hotel use, various services and benefits such as frequent cleaning of premises, distribution of breakfasts, supply of household linen and customer reception will be provided.

### 2.2 Authorized commercial activities

The Lessee may use the Premises only as a tourist residence for tourist accommodation or other short-term use

The Lessee declares that the Premises are perfectly adapted to the activities he intends to carry out there.

### 2.3 De-Specialization

(Addition of related or complementary activities during the lease)

Additions of related or complementary activities will only be possible under the conditions set out in Articles L145-47 and following of the French Commercial Code.

## ARTICLE 3 - DURATION

### 3.1 Initial duration

This lease is granted and accepted for a period of nine full and consecutive years from January 1, 2019 to December 31, 2027.

The Parties do not intend to condition their commitment to a cooling-off period.

### 3.2 Faculty of Triennial Termination

However, the Lessee has the option to terminate the present lease by giving notice at the end of each triennial period by respecting a notice of twelve months minimum and by notifying the Lessor by registered letter with acknowledgment of receipt or by extrajudicial act .

On the other hand, the Lessor shall have the option of terminating the present lease in accordance with the provisions of Articles L. 145-18, L. 145-21 and L. 145-24 of the French Commercial Code. The leave must then be given with a minimum of twelve months' notice and by extrajudicial act.

AR  
me<sup>2</sup>  
J

### 3.3 Tacit extension of the lease

In the absence of leave or renewal application, the present lease will be tacitly extended at the end of the initial nine-year period stipulated above. It will then be terminable by leave given at least six months in advance and for the last day of the calendar quarter in accordance with Article L145-9 of the Commercial Code.

### 3.4 Renewal of the lease

The Lessee wishing to obtain the renewal of the lease must make the request to the Lessor by extrajudicial act or by registered letter with acknowledgment of receipt in accordance with the conditions laid down in Article L145-10 of the French Commercial Code.

The term of the renewed lease is nine years unless agreed by the Parties for a longer period.

The Lessor may refuse to renew the lease under the conditions laid down in Articles L145-10 and following of the French Commercial Code.

## ARTICLE 4 - EXPENSES AND CONDITIONS

The present lease is granted and accepted under the ordinary and legal charges and conditions and under the following conditions which the Parties undertake to respect and execute.

### 4.1 Occupation and enjoyment of Premises

The Lessee shall enjoy the Premises reasonably in accordance with the use and destination referred to in Article 2.

He will take care not to do anything or omit to do anything that may bring any trouble to the reasonable enjoyment of the neighborhood, including noise, smells and smoke and, in general, should not commit any abuse of enjoyment.

He shall not use any slow-burning heating appliance or appliances producing harmful gases.

He should not embarrass or even temporarily or intermittently occupy common areas, sidewalk galleries, corridors, etc.

He will not be able to make any distribution, painting, wall piercing or demolition changes without the written consent of the Lessor. All embellishments and improvements made by the Lessee, even with the consent of the Lessor, will remain the property of the Lessor at the end of the lease, without compensation.

The Lessee will not be able to place signs on the facades and windows, nor any poster or advertising light, without the express authorization of the Lessor. It shall not place or store any object whose weight exceeds the load limit of floors, so as not to compromise the strength of floors or walls and not to damage or crack ceilings.

### 4.2 Maintenance – Repairs

The Lessee shall maintain the Premises and keep them in good condition.

He will assume all the rental and maintenance repairs as being useful to the good state of the Premises which will also have to be constantly maintained in perfect state of cleanliness.

It is specified that by rental repairs, one understands the repairs listed by the Decree n ° 87-712 of August 26, 1987 favouring the hiring, hereafter annexed.

However, if repairs are made necessary by the obsolescence or by any fortuitous event or outside or due to a force majeure, they will fall to the Lessor.

AR

all<sup>3</sup>  
J

The Lessee declares that he knows how all the services and appliances in the Premises operate. He acknowledges that they are in good working condition and undertakes to maintain them and to make them in good working order at the end of this lease.

The Lessor shall bear the cost of all repairs or repairs made necessary by defects of construction, obsolescence, Acts of God or the fault of the Lessor or a third party for which the Lessee is not responsible, as well as the charge of all large repairs within the meaning of Article 606 of the Civil Code.

The renovation work is also the sole responsibility of the Lessor.

The Lessor shall retain the responsibility for all work related to the compliance of the premises with current and future regulations concerning the standards and obligations of safety, hygiene, sanitation, accessibility and compliance.

In accordance with Article L145-40-2 of the French Commercial Code, the Lessor communicates to the Lessee the following, hereafter appended:

- A provisional estimate of the work he plans to carry out in the following three years, accompanied by a provisional budget,
- A summary of the work he has done in the previous three years, specifying their cost.

Every three years the Lessor shall communicate to the Lessee the same statements as above, within two months of each triennial date.

#### **4.3 Contributions and miscellaneous expenses**

The Lessee pays for:

- Minor repairs to the building or complex and all their equipment, electrical installations, pipes and more generally all equipment contributing to the proper functioning and safety of the Premises and the property complex,
- Costs of cleaning, routine maintenance of the Premises and the building (and especially the common areas),
- Replacement of the water heater.

The Lessor pays for:

- Subscription fees and consumption of water and electricity,
- Costs of disposal and sorting of common waste,
- All the expenses voted in general meeting of the co-owners,
- Taxes, taxes and contributions of which the legal taxpayer is the owner or lessor such as in particular the property tax,
- The costs of maintenance as well as the operation of the outdoor pool,
- Maintenance costs for green spaces.

An inventory of the categories of co-ownership charges including an indication of their distribution between the Lessor and the Lessee is attached to this lease.

AR  
K<sup>4</sup>  
J

## ARTICLE 5 - RENT

This lease is granted and accepted at an annual rent consisting of a fixed portion and a variable portion determined as follows:

### 5.1. Fixed part

The annual amount of the fixed part will be equal to the sum of € 150,000 allocated a coefficient representing the percentage of co-ownership of Premises. This amount is 1348,47 € excluding taxes. It is payable in two equal terms, each semester expired, ie July 1 for the first semester and January 1 for the second semester of the previous year.

It will be revised every 3 years starting January 1st, 2023, according to the variations of the index of commercial rents (ILC) published by INSEE.

The ILC index used as a basis for revising the fixed portion of rent will be the last published index. In the event that the chosen index disappears or ceases to be published, the new index that will be substituted will apply automatically, taking into account the official connection coefficients published by INSEE.

### 5.2 A variable portion proportional to the turnover realised by the Lessee

This variable portion of the rent will be determined each year on the anniversary of the effective date of this lease and for the first time on January 1, 2020.

It will be fixed at 10% of the turnover excluding taxes realised by the Lessee assigned a coefficient representing the percentage of co-ownership of Premises.

It is payable annually on the anniversary of the effective date of this lease.

### 5.3 VAT liability

The rent is automatically subject to VAT at the rate in effect on the due date, payable by the Lessee.

## ARTICLE 6 - UNDER RENT - TRANSFER OF LEASE

In accordance with the use referred to in Article 2 of this lease, the Lessee already has the option to sublet the Premises knowing that the latter are indivisible and that the subletting can only be done for one person, para-hotel use and for a short time.

Hereby, and as necessary, the Lessor expressly agrees to the subletting of the Premises within the aforementioned limits.

The Lessee may not assign his right to this lease without the express written consent of the Lessor except to a purchaser of the entirety of his business.

In this case of assignment, the Lessee will remain guarantor and respondent in solidarity with the assignee for the payment of any sum and the execution of the expenses and conditions of this lease and for a period of three years from the transfer. This provision will apply to all successive assignments. There will be solidarity and indivisibility between the Lessee and successive assignees within three years after each transfer.

In the event of death or dissolution, liquidation, cancellation of one or both Parties, this lease shall be binding on the respective heirs, executors, successors and assigns.

AR  
ne  
5  
J



## ARTICLE 7 - OCCUPANCY OF PREMISES BY THE LESSOR

The parties hereby agree, under the conditions hereinafter set forth, that the Lessor will have the opportunity to occupy the Premises or another apartment of the building located at a place called Hameau de Jouarres 11700 Azille, of equivalent area and space. category at least identical.

This occupation can take place only in a maximum of six (6) weeks, consecutive or not, per year, outside the period of high season corresponding to seven (7) weeks in July and August and whose exact dates will be specified no later than 1 October of the previous year.

The Lessor wishing to take advantage of this opportunity must inform the Lessee in writing before March 1 of the current year, at the latest one month before the scheduled date of stay. Otherwise, the availability of Premises can not be guaranteed by the Tenant. The latter, however, undertakes to offer the Lessor, within the limits of the available apartments, another apartment of the residence of equivalent area and category at least identical.

A contract specifying in particular the premises, the tariff conditions and the weeks concerned will then be concluded between the Parties.

Should the Lessor not make use of this right of occupancy or make limited use of it in relation to the six (6) maximum weeks mentioned above, the Lessee shall not pay him any consideration, in cash or otherwise.

This right of occupation is reserved exclusively for the Lessor, his spouse, partner or cohabiting partner, his ascendants and descendants, to the exclusion of any other person.

## ARTICLE 8 - RESOLUTIONARY CLAUSE

Failing full payment at the exact end of a single term of rent (including charges and other incidental sums), or performance of any of the clauses or conditions of this lease, it will be terminated right, so it seems to the Lessor, a month after the issuance of a command to pay remained ineffective, or a summons to perform remained unsuccessful, reproducing this clause with the desire to use it. This termination will take place without the need for any other formality; or to file a lawsuit.

In the event that the Lessee refuses to leave the premises immediately, he or she may be expelled on simple interim order, enforceable as of right, issued by the President of the relevant District Court.

In case of cessation of activity of the Lessee (except legal exception), as well as in case of amicable dissolution of the Lessee, the present lease will also be terminated automatically.

## ARTICLE 9 - INSURANCE

The Lessee undertakes to take out all necessary insurance with insurance companies that are known to be creditworthy, intended in particular to cover the risk of civil liability for all bodily injury or property damage that may be caused either to third parties or because of the property, or because of the fact or the use of facilities or installations (water, gas, electricity, heating, etc.) or because of the Tenant's agents, fire, theft, water damage, the resort of neighbors, explosions.

AR

ME

F<sup>6</sup>

The Lessee's insurance policies must take effect from January 1, 2019 and must be maintained continuously for the duration of the lease and until the actual departure of the Lessee.

The Lessee will have to provide the Lessor, at the request of the Lessor, with all the justifications concerning the signing of the insurance policies referred to above and the payment of the corresponding premiums. He will have to support or refund all surcharges that would be claimed by him from the Lessor.

The Lessee shall immediately declare to his own insurer and to the Lessor any loss affecting the Premises, regardless of the importance and even if no apparent damage results.

By express agreement, all indemnities due to the Lessee by any insurance company, in case of loss, for any reason whatsoever, shall be assigned to the lessor's privilege, the present contract being worth, as far as sums that could be due.

The Lessor shall transmit to the Lessee within three (3) months of the conclusion of these presents a non-occupying owner insurance certificate for the Premises subject to this lease.

#### **ARTICLE 10 - NON-COMPETITION CLAUSE**

The Lessor undertakes not to exercise directly or indirectly for the duration of the lease any activity that is concurrent with the activity exercised by the Lessee in the departments of Aude and Hérault. It is prohibited under the same conditions to rent to a third of the premises for the exercise of a similar or identical activity.

#### **ARTICLE 11 - ENVIRONMENT**

State of natural, mining and technological risks:

The status of easements, risks and information on soils are annexed hereafter. It shows that the natural risks taken into consideration in the approved prevention plan are related to torrential floods and that the town of Azille is classified in Zone 2 for seismicity.

Situation of the constructed building with respect to previous claims caused by a natural or technological disaster:

The Lessor declares that the building in which the Premises are located has not been subjected to his knowledge of a loss giving rise to the payment of insurance indemnity guaranteeing the risks of natural and technological disasters pursuant to Article L125 -2 or L128-2 of the Insurance Code.

Soil condition information:

The Lessor declares that the land on which the building is built is not located in a soil information sector referred to in article L125-6 of the Environment Code.

#### **ARTICLE 12 - REGISTRATION**

This lease will be subject to registration only at the request of one of the Parties and at its expense

#### **ARTICLE 13 - IMPREVISION**

In consideration of the time left to the Parties between the transmission of this lease and its signature, necessary and useful information provided by and to each of the Parties to enable them to make an informed commitment, notwithstanding the economic and financial uncertainties related to economic activities, each of the Parties declares expressly to waive the provisions of Article 1195 of the Civil Code

AR

me

7

J

and to invoke the regime of unforeseenness, undertaking to assume its obligations and bear all the economic and financial consequences, while even unforeseeable circumstances as of the date of the conclusion of these presents would make the execution excessively costly for either Party. This waiver by the Parties of the provisions of Article 1195 of the Civil Code will be applied during this lease and at its renewal. This waiver does not preclude the application of contractual clauses and legal provisions applicable to commercial leases relating to the indexation, revaluation and revision of financial conditions.

#### **ARTICLE 14 - RIGHT OF PREFERENCE IN CASE OF SALE OF PREMISES**

By express agreement, the Parties intend to derogate from the provisions of Article L145-46-1 of the French Commercial Code, which gives the Lessee a right of preference in the event of sale of the Premises by the Lessor, the owner.

Consequently, in the event of sale of the Premises, the Lessor will be exempted from the notifications provided for by this article, the Lessee renouncing any right of preference in case of sale of the Premises. This derogation shall not preclude the option available to the Lessee to make an offer to purchase the Premises, either on the occasion of a planned sale by the owner, or at any time. In the same way, this derogation shall not prevent the Lessor from expressing, at any time, to the Lessee an offer to sell the Premises.

#### **ARTICLE 15 - ELECTION OF DOMICILE**

The Parties shall elect domicile for the duration of the lease and for any consequences

- The Lessor, at the address indicated at the head of these
- The Lessee, in the Premises.

#### **ARTICLE 16 - TOLERANCES - INDIVISIBILITY**

All tolerances relating to the terms and conditions of this lease can in no case be considered, regardless of the frequency and duration, nor as a modification or deletion of these terms and conditions, nor as generating any right whatsoever for one or other of the Parties.

The lease is declared indivisible for the sole benefit of the Lessor.

#### **ARTICLE 17 - APPLICABLE LAW - JURISDICTION**

This lease is governed by French law.

The Tribunal de Grande Instance of Carcassonne has sole jurisdiction to hear disputes that may arise between the Parties pertaining to the validity, interpretation, application or performance of this contract.

AR

de

J


Done at

Date

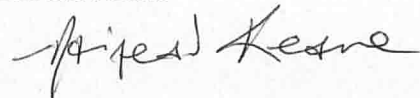
Two copies

The Lessor

Stephen Carty

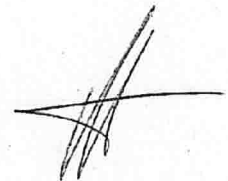


Mairead Keane



The Lessee

The SAS The Residence of the Chateau de Jouarres, Mr Alain ROGER, President



**ANNEXES**

Annexe 1: State of the premises

Annexe 2: Decree No 87-712

Annexe 3: Forecast and summary statements

Annexe 4: Inventory of categories of charges

Decree No. 87-712 of 26 August 1987 made in application of Article 7 of Law No. 86-1290 of 23 December 1986 to promote rental investment, home ownership of social housing and development land supply and leasehold repairs

NOR: EQU8700032D

Consolidated version as of September 06, 2018

The Prime Minister,

On the report of the Minister of State, Minister of Economy, Finance and Privatization, Minister of Justice, Minister of Justice, and Minister of Infrastructure, Housing, Territorial Planning and transports,

Considering the law n ° 86-1290 of December 23, 1986 tending to favor the rental investment, the homeownership of social housing and the development of the land supply, in particular its article 7 (d);

The State Council (public works section) heard,

Article 1 [Learn more about this article ...](#)

Leasehold repairs include routine maintenance and minor repairs, including replacements of items comparable to such repairs, as a result of the normal use of premises and equipment for private use.

In particular, the repairs described in the appendix to this decree shall be deemed to be locative repairs.

Article 1 bis [Learn more about this article ...](#)

Created by Decree n ° 99-667 of July 26, 1999 - art. 1 JORF 1 August 1999

This Decree is applicable in French Polynesia for the implementation of the provisions of Article 7d of Law No. 89-462 of July 6, 1989.

Article 2

The Minister of State, Minister of Economy, Finance and Privatization, the Minister of Justice, Minister of Justice, and the Minister of Equipment, Housing, Territorial Planning and Transport are

charged, each as far as it is concerned, with the execution of the present decree, which will be published in the Official Journal of the French Republic.

#### Attachments

List of repairs having the character of rental repairs.

Appendix Learn more about this article ...

I. - External parties whose tenant has exclusive use. a) Private gardens: Routine maintenance including driveways, lawns, beds, ponds and pools; pruning, pruning, trimming of trees and shrubs; Replacement of shrubs; repair and replacement of mobile sprinkler systems. (b) Canopies, terraces and canopies: Removal of moss and other plants. c) Rainwater runoff, gutters and gutters: Drainage of the ducts. II. - Interior and exterior openings. a) Opening sections such as doors and windows: Lubrication of hinges, hinges and hinges; Minor repairs of buttons and door handles, hinges, cremones and espagnolettes; replacement including bolts, keys and screws. (b) Glazing: Repair of mastics; Replacement of damaged windows. c) Light concealment devices such as blinds and blinds: Greasing; Replacement of ropes, pulleys or some blades.

d) Locks and locks:

Greasing;

Replacement of small parts and misplaced or damaged keys.

e) Grids:

Cleaning and greasing;

Replacement of bolts, keys, bolts.

III. - Inner parts.

a) Ceilings, interior walls and partitions:

Maintaining cleanliness;

Menus fittings of paintings and tapestries; replacing or replacing some elements of the cladding materials such as faience, mosaic, plastic; plugging holes made comparable to a repair by the number, size and location thereof.

b) Parquet floors, carpets and other floor coverings:

Polishing and routine maintenance of vitrification;

Replacement of some flooring boards and restoration, installation of carpet fittings and other floor coverings, especially in case of stains and holes.

c) Closets and joinery such as skirting boards, chopsticks and moldings:

Replacement of closet shelves and cleats and repair of closures; fastening of fittings and replacement of joinery tips.

IV. - Plumbing installations.

a) Water pipes:

Untying:

Replacement of joints and necklaces.

b) Gas pipelines:

Maintenance of faucets, siphons and ventilation openings;

Periodic replacement of flexible hoses.

(c) Septic tanks, catch basins and cesspits:

Drain.

d) Heating, hot water production and taps:

Replacement of bimetallic strips, pistons, diaphragms, water boxes, piezo ignition, valves and seals of gas appliances;

Rinsing and cleaning of heating bodies and pipes;

Replacement of gaskets, valves and glands of faucets;

Replacement of seals, floats and bell joints of flushing toilets.

e) Sinks and sanitary appliances:

Cleaning of limescale, replacement of flexible shower hoses.

V. - Equipment of electricity installations.

Replacement of switches, sockets, circuit breakers and fuses, bulbs, light tubes; repair or replacement of chopsticks or protective sheaths.

VI. - Other equipment mentioned in the rental agreement.

F  
ale

(a) Routine maintenance and minor repairs to appliances such as refrigerators, washing machines and dishes, clothes driers, extractor hoods, softeners, solar collectors, heat pumps, air-conditioning units, individual broadcasting antennas, and television, sealed furniture, fireplaces, mirrors and mirrors;

b) Minor repairs required by the removal of the beads;

c) Lubrication and replacement of the seals of the drains;

d) Chimney sweeping of flue gas and gas ducts and ventilation ducts.

By the Prime Minister:

JACQUES CHIRAC.

The Minister of Equipment, Housing, Territorial Planning and Transport,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

The Minister of State, Minister of Economy, Finance and Privatization,

EDOUARD BALLADUR.

The Keeper of the Seals, Minister of Justice,

ALBIN CHALANDON.



### Annex 3

Provisional statement of works expected to be completed within three years from the signing of the lease, together with a provisional budget

NONE

Summary of the work done in the three years preceding the signing of the lease, with precise cost

NONE

Annex 4: Inventory of the categories of charges including the indication of their distribution between the Lessor and the Lessee

#### I - GENERAL CHARGES

- Repair and maintenance repairs useful for the permanent maintenance of premises in good condition:

In accordance with article 4.2 of the lease the Lessee will assume all the rental and maintenance repairs, as being useful to the good condition of the rented premises which will also have to be kept constantly in perfect cleanliness. It will maintain all services and devices present in the rented premises.

- Repairs due to obsolescence, as a result of vice or force majeure:

Under section 4.2 of the lease, if the repairs are made necessary by the obsolescence or by any fortuitous event or external force majeure, they will be the responsibility of the Lessor.

The Lessor shall bear the cost of any repairs or repairs made necessary by defects in construction, obsolescence, force majeure or fault of the Lessor or a third party for which the Lessee is not responsible.

*f*  
*me*

- Major repairs within the meaning of article 606 of the Civil Code:

According to Article 4.2 of the lease, the Lessor will bear the burden of all major repairs within the meaning of Article 606 of the Civil Code.

The renovation work is also the sole responsibility of the Lessor.

- Compliance work: Section 4.2 of the lease stipulates that the Lessor will retain the responsibility for any work related to the compliance of premises with current and future regulations concerning the standards and obligations of safety, hygiene, sanitation, accessibility and compliance. II - SPECIAL CHARGES According to Article 4.3 of the lease: The Lessee shall be responsible for the minor repairs to the building or the complex and all their equipment, electrical installations, pipelines and generally all equipment contributing to the proper functioning and safety of the rented premises and all real estate, the costs of cleaning, current maintenance of the rented premises and the building (and especially the common parts), the replacement of the water heater. The Lessor pays for the subscription and consumption of water and electricity, the costs of disposal and sorting of common waste, all the expenses voted in the general meeting of the co-owners, the costs of maintenance and maintenance and operation of the outdoor pool, maintenance costs of green spaces III - TAXES, TAXES AND ROYALTIES Under Article 4.3 of the lease, the Lessor pays the taxes and contributions of which the legal obligor is the owner or lessor, including the property tax.

*J  
Mc*

**Annexe 4 :** Inventaire des catégories de charges comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur

## **I - CHARGES GENERALES**

- *Réparations locatives et d'entretien utiles au maintien permanent des locaux en bon état :*

Conformément à l'article 4.2 du bail le Preneur assumera toutes les réparations locatives et d'entretien, comme étant utiles au bon état des locaux loués qui devront en outre être maintenus constamment en parfait état de propreté. Il entretiendra tous les services et appareils présents dans les locaux loués.

- *Réparations dues à la vétusté, par suite de vice ou de force majeure :*

Aux termes de l'article 4.2 du bail, si les réparations sont rendues nécessaires par la vétusté ou par tout fait fortuit ou extérieur relevant d'une force majeure, elles incomberont au Bailleur.

Le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections rendues nécessaires par vice de construction, vétusté, cas de force majeure ou faute du Bailleur ou d'un tiers dont le Preneur n'est pas responsable.

- *Grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil :*

Selon l'article 4.2 du bail, le Bailleur supportera la charge de toutes les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Les travaux de ravalement sont également à la charge exclusive du Bailleur.

- *Travaux de mise en conformité :*

L'article 4.2 du bail stipule que le Bailleur conservera la charge de tous travaux liés à la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation actuelle et future concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité, mise en accessibilité et conformité.

## **II - CHARGES SPECIALES**

Selon l'article 4.3 du bail :

Le Preneur prend à sa charge les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des installations électriques, des canalisations et

*S  
me*

généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des locaux loués et de l'ensemble immobilier, les frais de nettoyage, d'entretien courant des locaux loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes), le remplacement du chauffe-eau.

Le Bailleur prend à sa charge les frais d'abonnement et de consommation d'eau et d'électricité, les frais d'élimination et de tri des déchets communs, toutes les charges votées en assemblée générale des copropriétaires, les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation de la piscine extérieure, les frais d'entretien des espaces verts

### **III - IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES**

Aux termes de l'article 4.3 du bail, le Bailleur prend à sa charge les impôts, taxes et contributions dont le redevable légal est le propriétaire ou bailleur tel que notamment la taxe foncière.

J  
me