

J'ai intégré ci-après l'avenant à bail commercial en date du 21/12/2013 qui m'a été communiqué par Monsieur RECH ; je n'ai pu obtenir le bail complet.

**AVENANT A
BAIL
COMMERCIAL**

Entre les soussignés

La société AFAV, Société Civile Immobilière au capital de 2000,00 Euros, dont le siège social est Château de l'Hermitage de Combas 34290 SERVIAN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS, sous le n° 510 219 397 RCS BEZIERS, représentée aux présentes par ses associés, Mme Fabienne RECH, M. Alexandre RECH et la SCI RECH représentée par sa gérante Mme Rolande RECH.

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

La société CHARMING CHATEAU, Société à responsabilité limitée au capital de 240 000,00 Euros, dont le siège social est Château de l'Hermitage de Combas 34290 SERVIAN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS, sous le n° 510 329 840 RCS BEZIERS, représentée aux présentes par Monsieur Alexandre RECH, son gérant,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit

Par acte authentique passé devant Maître Yves MELLAC, Notaire à CAHORS, la SCI AFAV a donné à bail commercial conformément aux dispositions des articles L 145-14 et suivants du Code de Commerce, des locaux lui appartenant, ci après désignés :

A Servian, Château de l'Hermitage de Combas, un ensemble immobilier comprenant :

- Un château abritant un appartement à disposition du propriétaire, une chapelle, un ensemble de 14 logements indépendants destinés à la location meublée au titre du tourisme,
- Deux ensembles de bâtiments de quatre logements indépendants destinés à la location meublée au titre du tourisme
- Un bâtiment de trois logements indépendants destinés à la location meublée au titre du tourisme
- Un bâtiment de deux logements indépendants destinés à la location meublée au titre du tourisme
- Une petite maison indépendante destinée à la location meublée au titre du tourisme
- Un espace de loisirs avec tennis piscine et pool house,

RR RL AA

- Une cave vinicole réaménagée comprenant une salle de réception, deux bureaux, un logement indépendant avec sa piscine, à louer meublé au titre du tourisme et trois logements indépendants pour le personnel.

Les parties se dispensent de plus amples désignation, notamment les références cadastrales des immeubles et terrains y attenants, pour les occuper depuis le 1^{er} mars 2009.

Ledit bail a été consenti aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, notamment, pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1^{er} mars 2009 pour se terminer le 28 février 2018.

Destination : location de résidences équipées à vocation touristique, réalisation de travaux immobiliers, fourniture de services para hôteliers, de restauration et la fourniture de produits et services touristiques.

Loyer : annuel hors TVA de CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE (196 000,00€) Euros, ramené pour la première année pour tenir compte des travaux à la somme de CENT CINQUANTE MILLE Euros.

L'activité créée par le Preneur dans les lieux loués n'a pas démarrée aussi rapidement que ce qu'il avait envisagé. Le défaut de fréquentation associé à la crise financière et économique n'ont pas permis de faire face à toutes les échéances, et notamment aux loyers importants depuis la deuxième année d'exécution du bail.

De plus, le mauvais état des appartements a considérablement retardé les mises en location par le Preneur et lui a engendré des dépenses importantes récurrentes et imprévues.

Le Preneur a d'ailleurs à plusieurs reprises évoqué ce problème majeur, sollicitant à ce titre dès 2010 du Bailleur une compensation partielle par une réduction conséquente du loyer.

Afin de contribuer à éviter la fermeture du fond de commerce exploité dans les lieux loués et, dans son propre intérêt, à assurer sa pérennité alors même que l'activité est très bien accueillie par une clientèle évoluant favorablement, le Bailleur accepte de consentir une diminution du loyer, ce qui est accepté par le Preneur.

En conséquence, le Bailleur accepte de ramener rétroactivement à compter du 01 janvier 2011, le loyer à CENT QUARANTE QUATRE MILLE (144 000,00€) Euros hors TVA par an, soit DOUZE MILLE (12 000,00€) Euros hors TVA par mois.

Aucune autre clause et condition du bail n'est modifiée

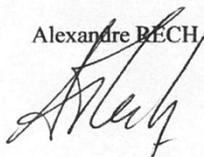
Fait à Servian, le 21/12/2013

Le Bailleur
Fabienne RECH

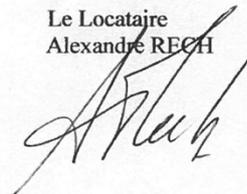
Alexandre RECH

SCI RECH

Le Locataire
Alexandre RECH



RRech



Les diagnostics seront quant à eux annexés au présent procès-verbal.

TABLE DES CORRESPONDANCES DES SOUS PARTIES DU PRESENT PROCES VERBAL

- *Présentation générale : pages 1 à 12*
- *Parking : pages 13 à 15*
- *Bâtiment 7 (cave et restaurant) : pages 16 à 67*
- *Jardin du restaurant et esplanade : pages 68 à 71*
- *Esplanade devant le château : pages 72 à 74*
- *Extérieur du château : pages 75 à 92*
- *Intérieur du château : pages 93 à 210*
- *Cour de la Tour : pages 211 à 213*
- *Parc : pages 214 à 215*
- *Cour des Rosiers : page 216*
- *Bâtiment 1 : pages 217 à 235*
- *Bâtiment 2 : pages 236 à 255*
- *Bâtiment 3 : pages 256 à 273*
- *Bâtiment 4 + cour de la Fontaine : pages 274 à 285*
- *Parcelles AZ 3 4 5 6 7 8 9, 64, 229, bâtiments 5,6,8 : pages 286 à 308*
- *Parcelles AZ 171, 215, 217 et 231 ; bâtiment 9 : pages 309 à 311*
- *Château d'eau parcelle AZ 233 : page 312*
- *Fin du procès-verbal et diverses pièces intégrées : pages 313 à 316*

Horaires sur place aux fins de dresser le présent procès-verbal :

Maître AYRAL :

- *Le 07/12/2017 : 08 h 30 à 12 h 30 et 14 h à 16 h 30*
- *Le 08/12/2017 : 08 h 30 à 12 heures et 14 heures 30 à 16 heures 30*

Maître BESSIERE :

- *Le 07/12/2017 : 08 h 30 à 12 h 30 et 14 h à 16 h 30*
- *Le 08/12/2017 : 08 h 30 à 12 heures*
-

Et de tout ce qui précède, nous avons dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES. DONT ACTE

Maître AYRAL Arnaud

Maître BESSIERE Jérôme