

**REPUBLIQUE FRANCAISE - AU NOM
DU PEUPLE FRANCAIS**

L'AN DEUX MILLE QUATRE
ET LE

ENTRE

LA VILLE DE SALINS LES BAINS représentée par son Maire
en exercice Monsieur Claude JOURDANT Spécialement habilité en vertu d'une
délibération dont une copie est demeurée annexée aux présentes

Ci- après dénommé "Le BAILLEUR".

Et

LA SARL SALINS FORTS AVENTURE dont le siège social est fixé : Fort
Saint André 39110 Salins-les-Bains représentée par son gérant en exercice
Monsieur DAIGREMONT Thierry Michel , né le 26 juin 1957 à AUTUN (Saône et loire)
demeurant à 6, Rue Charles Magnin 39110 SALINS-LES-BAINS (Jura)

Ci-après dénommé "LE LOCATAIRE"

EXPOSE

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

Il est propriétaire des biens et droits immobiliers suivants

G

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Territoire de SALINS LES BAINS (Jura)

Des locaux situés dans le corps du bâtiment d'entrée du Fort Saint André, bâtiment cadastré :

Section I n° 121 lieudit Fort saint André de 1 a 63 ca

~~Section I n° 123 lieudit Fort saint André de 1 a 46 ca~~

Section I n° 124 lieudit Fort saint André de 8 a 89 ca

Section I n° 125 lieudit Fort saint André de 2 a 63 ca

M G S

Un local WC situé à l'angle Nord-Ouest de la casemate d'entrée sur le sol de la Section I n° 127 appartenant à la COMMUNE de SALINS-LES-BAINS.

Ces bâtimentst composent la casemate d'entrée du Fort avec sa cour intérieure.

Le locataire reconnaît et accepte sans réserves les servitudes attachées à ces locaux à savoir:
1°-Relatives aux Monuments Historiques :
Par arrêté du 8 octobre 1991 portant inscription de l'ensemble à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques

Par arrêté du 14 avril 1922 précisant:

Article 1er : l'ancien Fort St-André avec ses dépendances à SALINS (Jura) est classé parmi les sites et Monuments naturels de caractère historique.

Article 2°- Le présent arrêté sera notifié aux parties responsables intéressées.

Ceci exposé,

Il est passé à la convention de bail à loyer à titre saisonnier, dans les conditions prévues par les dispositions du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953, article 3-2, modifié, et par dérogation expresse en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux réglé par ce décret;

A

B

G

BAIL

Le BAILLEUR loue, à titre de bail à loyer à titre SAISONNIER, au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances ; le LOCATAIRE déclare ici avoir une parfaite connaissance de l'article 3-2 sus-visé et c'est d'un commun accord avec le BAILLEUR qu'il a été convenu de déroger au statut des baux commerciaux en toutes ses dispositions, et singulièrement en ce qui concerne le droit au renouvellement auquel le LOCATAIRE reconnaît renoncer expressément.

DUREE

Le présent bail est consenti à titre saisonnier à compter du 1er janvier 2004

A titre exceptionnel, et par simple tolérance révocable à tout moment, le locataire pourra, dans l'intervalle, laisser ses affaires dans les lieux.

Le présent bail peut être renouvelé par tacite reconduction.

DESTINATION

DESTINATION:

Les biens immobiliers objet des présentes, sont exclusivement destinés à la création, l'aménagement, l'animation, l'exploitation et le développement de tous parcs de loisirs, d'activités sportives, touristiques et culturelles, d'aventures et de jeux.

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués.

Le preneur devra user des lieux loués en bon administrateur y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de tout autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres réglementant le cas échéant l'exercice de cette activité. de façon à ce que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel **de 1 Euro** que le preneur s'engage à payer au bureau du Trésorier payeur de SALINS-LES-BAINS à compter du 1er janvier 2004.

A
10
G

Renouvellement

Conformément à l'article 3-2 du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953, le présent bail peut être renouvelé à l'amiable par un simple accord par échange de lettre, par tacite reconduction, ou par conclusion d'un nouveau bail.

CONDITIONS GENERALES

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

CONDITIONS COMMUNES

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et un mois après une sommation d'exécuter fait à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, s'il bon semble au BAILLEUR. L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passées le délai sus-indiqué.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

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

CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

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

1-Etat des lieux

M Il prendra le bien loué dans son état actuel. *suivant état des lieux annexé.*

2- Mesures de police, de sécurité, de salubrité et de tranquillité publiques.

Il respectera toutes les mesures de police de sécurité, de salubrité et de tranquillité prévues par les lois et règlements en vigueur.

A
MB
Le LOCATAIRE dégage formellement la COMMUNE de toute responsabilité quant aux dommages qui pourraient survenir aux biens de la Commune, à ceux du preneur, à ceux des tiers, ainsi qu'aux dommages qui pourraient survenir aux personnes quelles qu'elles soient.
G

3- Entretien. Réparations

Il entretiendra le bien loué en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du bail et le rendra à sa sortie en bon état desdites réparations locatives. Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet d'une manière générale toutes réparations et travaux qui deviendraient nécessaires (y compris les réparations incombant normalement au propriétaire) Il aura à sa charge l'entretien complet du local WC.

4- Garnissement

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des conditions du bail.

5- Transformations

Il aura à sa charge exclusive, les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et sous la surveillance et le contrôle de Monsieur l'Architecte en Chef des Monuments Historiques dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE.

6- Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons ni aucun changement de distribution ; en cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de Monsieur l'Architecte en Chef des Monuments Historiques dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE.

7- Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

8- Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué "en bon père de famille" et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits ou odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité et autres.

9- Exploitation des lieux

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, il devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Il ne pourra apposer aucune affiche et aucun écriteau quelconques, aucune enseigne portant son nom et la nature de son activité, sans autorisation préalable du bailleur. Et dans ce cas il doit le faire conformément à l'usage et sous sa seule et entière responsabilité.

10- Impôts et charges divers

Il devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle, Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers matériel et marchandises.

M

PD

G

11- Assurances

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

12- Visite des lieux

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

13- Remise des clés

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

CONDITIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR ne supportera aucune charge quelconque et ne sera tenu à aucune obligation concernant les travaux

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment pour la signification de tous actes, le LOCATAIRE fait élection de domicile dans les lieux loués. Tous les litiges seront portés contractuellement devant les tribunaux dans le ressort desquels les biens loués sont situés, ce que le LOCATAIRE accepte formellement, et même dans le cas où il n'occupe plus les lieux loués et où il aurait quitté la Commune dans laquelle ils se trouvent.

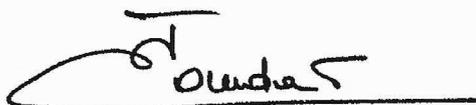
FRAIS

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

Fait à SALINS-LES-BAINS le 28 mars 2004
en deux exemplaires originaux

Pour la COMMUNE de SALINS-LES-BAINS

Le MAIRE


BD

Pour la SARL SALINS FORTS AVENTURE
le preneur

Le Gérant

