



BAIL COMMERCIAL – RESIDENCE « LE NEST »

PROGRAMME : Résidence Urbaine « LE NEST » - Montévrain – Val d'Europe (77)

ENTRE

Civilité/Nom/ prénom :
Adresse :
Code postal et ville :
Date et lieu de naissance :

Civilité/Nom/ prénom :
Adresse :
Code postal et ville :
Date et lieu de naissance :

Ci-après le « **BAILLEUR** » d'une PART

ET

La société dénommée « LE NEST », société à responsabilité limitée, au capital de 100.000,00 euros, ayant son siège social à BUSSY SAINT GEORGES (77600) – 8, place de la Libération et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MEAUX sous le numéro 531 396 323.

Ladite société représentée par M. Romain PATRY, gérant, nommé à cette fonction aux termes des statuts et dument habilité.

Ci-après le « **PRENEUR** » d'autre PART

Ci-après conjointement dénommées les « parties » et séparément la « partie ».

Il a été préalablement exposé ce qui suit

EXPOSE

Le bailleur a signé ce jour avec la société dénommée SCCV LA VALLEE MONTEVRAIN HOTEL, un contrat de réservation portant sur les biens ci-après désignés, faisant partie d'un ensemble immobilier (ci-après « l'IMMEUBLE ») dénommé « RESIDENCE LE NEST » sis sur la commune de MONTEVRAIN, ZAC DES FRENES, dont la destination est celle d'une résidence de tourisme classée, placée sous le régime de la copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261.D 4° b du Code Général des impôts.

A la suite de quoi, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – QUALIFICATION DU BAIL

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tels que codifiés sous les articles L 145-1 du Code de commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le preneur la jouissance de la totalité des locaux, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du code de commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le bailleur sur tout ou partie des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, l'indemnité d'éviction à percevoir par le preneur sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la résidence dont dépend les locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du preneur (sous-locataire, mandataires, etc...).

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, les locaux qui sont situés dans l'immeuble (ci-après les « locaux ») dont la désignation figure ci-après à l'article 3.

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive visée à l'article 14 ci-après est, de par la nature de l'exploitation et de convention expresse des parties, soumis aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce ainsi qu'aux dispositions des articles R 145-1 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DES LOCAUX

Description des locaux

Les locaux sont plus amplement décrits dans le tableau suivant :

N° Lot	Type	Surface	Etage



Sis à MONTEVRAIN, ZAC DES FRENES, dans la résidence « LE NEST » meublée de tourisme.

Ainsi que les millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Les plans prévisionnels des locaux sont demeurés annexés aux présentes.

Les locaux ainsi que la quote-part des parties communes y afférente dont le bailleur aurait, le cas échéant, acquis la propriété, seront mis à disposition du preneur avec tous les meubles meublants et objets mobiliers mis en place par le bailleur selon inventaire objet d'un procès verbal qui sera établi lors de la livraison des biens.

ARTICLE 4 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée ferme et incompressible de ONZE ans (11 ans)

Le bailleur fera coïncider la date de prise d'effet du bail avec la date de livraison des biens, sans possibilité de résiliation triennale pour l'une ou l'autre des parties.

Il faut toutefois rappeler que le bail prendra effet à la plus tardive des deux dates suivantes :

- la réalisation de la condition suspensive visée à l'article 14;
- la date d'achèvement de l'immeuble, le bailleur s'étant engagé à acquérir les biens en leur état futur d'achèvement, le vendeur ayant pris l'engagement de les achever au 3^{ème} trimestre 2013

Les locaux seront considérés comme achevés conformément à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation des locaux conformément à leur destination.

La signature par le preneur d'un procès verbal de constat d'achèvement, en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus, avec ou sans réserves, vaudra prise de possession de l'ensemble des locaux par le preneur.

Conformément à l'article L 145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, le preneur renonce expressément et irrévocablement à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

Le présent bail prendra fin à son échéance contractuelle, sous réserve de la signification par le preneur d'un congé par acte extrajudiciaire respectant les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du Code de commerce.

En cas de renouvellement du présent bail, le preneur recouvrira, sa faculté de résiliation prévue par l'article L.145-4 du Code de commerce, le bailleur s'interdisant toute faculté de résiliation pendant la durée des premier et deuxième renouvellements.

Le bailleur s'interdit de refuser le renouvellement du bail en application des articles L 145-14 et suivants du code de commerce, à l'expiration du présent bail et du premier renouvellement de telle sorte que le preneur se verra offrir deux renouvellements successifs au moins, qu'il sera libre ou non d'accepter. Les renouvellements successifs se feront pour la même durée que le bail d'origine.

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LOCAUX

Il est précisé que le preneur exercera dans les locaux, une activité d'exploitant de résidence de tourisme destinée à être classée par les soins du preneur qui s'y oblige en catégorie 3 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation locative dans le cadre de locations à la

carte avec accès aux services et équipements et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle qui n'y élira pas domicile.

Le preneur est, de ce fait, expressément autorisé à consentir toutes mises à disposition, sous réserve du respect des conditions visées ci-après à l'article 8 du bail.

Le preneur s'oblige expressément à assurer auprès des futurs résidents l'offre de fourniture de trois des quatre services de prestations relevant des dispositions de l'article 261-D 4° du code général des impôts, savoir :

- nettoyage régulier des locaux (privatifs et communs)
- service de petits déjeuners
- fourniture de linge de maison
- accueil des résidents.

Certaines de ces prestations pourront être offertes « à la carte » tels que les petits déjeuners, la fourniture de linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

Le preneur fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du code général des impôts ainsi qu'aux prescriptions de la documentation de base du 20 Octobre 1999 référencée 3 A 1152 et à celles de l'instruction DGI N° 79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le preneur s'oblige à respecter la destination contractuelle définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions de l'article L. 145-47 et suivants du code du commerce ou à ajuster les prestations offertes à ses clients, mais sans que celles-ci aient une incidence sur le régime applicable en terme de TVA ou soient contraires à la destination de l'immeuble.

Le preneur s'engage en outre, dans l'hypothèse d'un changement de la réglementation fiscale applicable et si besoin est, à faire ses meilleurs efforts pour adapter son exploitation de telle sorte que les droits déduction de TVA exercés par le Bailleur lors de son acquisition ne soient pas remis en cause.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit ainsi que sous celles-ci après désignées, que le preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

6.1 - Mode d'exploitation

Le preneur devra conserver aux biens loués leur destination et genre d'établissement tels qu'ils résultent des dispositions du règlement de copropriété. A cet égard, le preneur disposera pour la signature de l'acte authentique de son lot d'un exemplaire du règlement de copropriété et/ou les statuts de l'association syndicale libre afférent aux locaux objet des présentes, le preneur s'oblige à en respecter l'ensemble des clauses et conditions, y compris les modifications qui viendraient à y être apportées ultérieurement dans les conditions prévues par eux, sous réserve d'en avoir été informé par le bailleur.

Le preneur devra jouir des biens loués et les exploiter lui-même sous sa seule responsabilité.

A cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, tenir les biens ouverts et garnis conformément au règlement fixé pour l'ensemble immobilier, les exploiter honnêtement, en se conformant aux lois et règlements administratifs.

Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions aux règlements qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la cessation d'exploitation, même provisoire, des biens ou leur fermeture définitive.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu, de manière que le Bailleur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du Bail de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux et du maintien pour le cas où il serait obtenu du classement de l'immeuble en résidence de tourisme, s'agissant des obligations incombant à l'exploitant notamment quant à son engagement de promotion touristique à l'étranger.

Le Preneur se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

En conséquence du présent contrat, le Preneur disposera de tous les pouvoirs pour la gestion et l'exploitation des locaux sus désignés.

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des administrations publiques, pour quelque cause que ce soit, sauf son droit de recours direct contre l'auteur du trouble ou faute causale du Bailleur.

De convention expresse, le Preneur continuera pendant toute la durée du présent contrat à exercer ses activités habituelles. Il est libre notamment de s'intéresser, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, à l'exploitation de tout autre commerce semblable ou similaire.

6.2 - Entretien Réparation Travaux

a) Le Preneur devra entretenir de manière constante les lieux loués en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment :

- les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire le remplacement du mobilier et du matériel,
- la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques tels que notamment, meubles, appareils ménagers, ventilation, installations électriques et téléphoniques,
- les redevances des contrats d'entretien et de fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques,
- les dépenses d'entretien des minuteriers et installations électriques.

Il est précisé que, en cas de remplacement de mobilier en cours de bail par les soins du Preneur, le Bailleur sera considéré sans autre justification propriétaire du matériel remplacé au même titre que celui mis à disposition.

b) Le Preneur devra rendre les locaux loués à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale des biens.

c) Le Preneur devra faire exécuter pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, que celles-ci soient petites ou grosses à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

- Cependant, le Preneur est dispensé de toutes charges relevant de dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL ou décidées par le Bailleur dès lors que celles-ci présenteraient un caractère somptuaire ou ne seraient pas nécessitées par l'état de l'immeuble, de ses équipements ou de ses dépendances ou par leur mise aux normes;

- Le Preneur veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation de la résidence, conformément à son mode d'utilisation fixé ci-avant à l'article 5, et à entretenir les biens de manière à assurer la bonne conservation des biens ou souscrire tout contrat d'entretien à cette fin. Il supportera toute charge nécessitée par la mise en conformité des biens loués avec les lois, règlements ou prescriptions administratives nécessaires à son activité et à l'exploitation des lieux loués.

d) Le Bailleur autorise le Preneur, et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations, à mettre en jeu contre le Vendeur, Constructeur ou Locateur d'Ouvrage toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale à laquelle ces derniers sont tenus et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagé pour procéder aux travaux de réparation.

e) Le Preneur ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune modification, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle sans l'accord exprès du Bailleur à moins que ces travaux ne soient exigés par l'urgence, la mise aux normes des biens ou le respect de dispositions réglementaires ou administratives. Le Preneur s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Les travaux ainsi exécutés par le Preneur devront l'être sous la direction d'un homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du Preneur de même que le montant des travaux, sous réserve que ces travaux n'entrent pas dans le champ des exclusions stipulées au paragraphe 6.2. c) ci-dessus.

En fin de bail, ils deviendront automatiquement, de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, propriété du Bailleur. Ce dernier ne sera en droit de requérir le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, qu'en cas de non respect par le Preneur des dispositions stipulées ci-dessus.

f) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres au cours du présent bail s'avérant nécessaires à la bonne conservation des biens ou imposés par des règlements ou dispositions administratives, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce, sous réserve que lesdits travaux soient effectués de manière ininterrompue.

g) Le Bailleur informe le Preneur des obligations ci-après relatées dans son acte de cession de VEFA :

« (. . .) *L'ACQUEREUR s'interdit de faire effectuer dans les locaux, après la prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance du certificat de conformité ou encore de donner aux locaux une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance. Il s'oblige à insérer cette interdiction dans tout bail ou convention d'occupation portant sur tout ou partie des biens vendus ou dans tout acte de vente qu'il consentirait desdits biens.* »

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle des obligations ci-dessus relatées, à les respecter, à imposer celles-ci à tout occupant des biens désignés.

6.3 - Impôts et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de verne 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, le tout à l'exception de la Taxe Foncière qui restera à la charge du Bailleur, la taxe d'ordures ménagères restant à la charge du Preneur.

6.4 - Remboursement des charges

Les charges de copropriété et les charges locatives pesant sur le Bailleur seront remboursées par le Preneur.

a) Le Preneur devra régler au Bailleur dans les conditions au mandat 6.4 c) la quote-part des charges et des honoraires de gestion lui incombant définitivement ou par provision.

Les charges des parties communes qui s'ajoutent aux charges des locaux du présent bail sont définies par le règlement de copropriété. Elles concernent notamment les frais, et charges ci-après :

- Les frais d'éclairage, de nettoyage de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et y compris l'enlèvement des ordures et taxes parafiscales s'y rapportant, d'énergies, d'eau et de voirie, enlèvement des détritiques des surfaces communes.

- Les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel de l'immeuble ou des entreprises extérieures à l'immeuble et chargé notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, etc., le coût de leur uniforme et leur équipement.

- Le coût d'entretien et de maintenance de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes et notamment, s'il y a lieu des téléphones ou Taxiphones.

- Toutes les primes d'assurances contractées par le Syndic pour la totalité de l'immeuble, les parties communes, l'agencement et le mobilier des parties communes et notamment ; les assurances incendie et explosion vandalisme et bris de glace responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques.

- Les honoraires de gestion du Syndic de copropriété.

b) Le Bailleur conservera quant à lui à sa charge toutes les dépenses votées en Assemblée Générale ou décidées par lui et relevant des énumérations prévues au paragraphe 6.2. c) du présent article.

c) De manière à simplifier la gestion locative des biens objets des présentes, le Bailleur mandate expressément le Preneur de verser pour son compte, et directement entre les mains du syndic de copropriété, la quote-part des charges de copropriété attachées aux biens loués et ce, dans la limite des sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail.

A cet effet, le Preneur est habilité par le Bailleur à procéder à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Pendant la période d'application de cette disposition, la répartition des charges sera réalisée chaque année entre le Bailleur et le Preneur, après la reddition des comptes suivant l'Assemblée Générale de la copropriété.

Il est précisé que le preneur facturera au bailleur une somme de 165 Euros hors taxe annuel par lot appartement tel que défini au paragraphe C, soit la somme global de _____Euros hors taxes représentative d'un forfait de charges et de frais de gestion et payable à réception de la facture. Ce montant sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

6.5 - Assurances

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux loués, les portes et accessoires donnant accès aux locaux loués, les vitres et glaces ainsi que ses risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable.

Ces assurances comporteront obligatoirement une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, la copropriété et leurs Assureurs. Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour tous dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir en tant que locataire des locaux objet du bail.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité. Il est toutefois précisé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le Preneur souscrira lui même ou réglera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'immeuble.

Le Preneur acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera de tout à toute réquisition du Bailleur.

Le Syndic veillera à ce que l'ensemble des assurances souscrites par lui (et dont les primes sont prises en charge par le Preneur) couvrent suffisamment les biens du Bailleur. Le Preneur veillera par ailleurs à ce que l'ensemble des assurances souscrites par lui couvrent suffisamment les locaux donnés à bail y compris pour les risques de pertes d'exploitation.

Si le commerce exercé par le Preneur entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu d'indemniser le Bailleur de la surprime par lui payée.

ARTICLE 7 - CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Bailleur autorise le Preneur à céder son bail à son successeur qu'après que le preneur en ait informé au préalable le Bailleur, et à charge cependant pour le Preneur de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

Par exception aux paragraphes précédents du présent article 7, compte tenu de la spécificité de la VEFA, il est expressément prévu que le Preneur désigné en tête des présentes pourra se substituer toute personne morale, actuellement inexistante au jour de la signature des présentes, qui sera créée pour les besoins de l'exploitation de présent bail commercial en amont de la date de livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2013. Le capital de la société créée sera détenue directement ou indirectement à 100 % par la société LE NEST, et cette dernière restera garante et solidaire du paiement des loyers et des charges ainsi que de toutes les obligations mentionnées au présent bail.

A cet effet, le Preneur s'oblige, lors de la mise en œuvre de cette substitution, à réserver celle-ci dans la stricte limite de cette exception sans que cela puisse valoir cession de droit au bail dans les conditions du 1^{er} paragraphe du présent article 7. Le Preneur s'oblige, en outre, pour rendre opposable ladite substitution à l'égard du bailleur, à lui notifier par courrier recommandé avec accusé de réception auquel sera joint un extrait K-bis datant de moins de trois mois du bénéficiaire de la substitution.

ARTICLE 8 - CONTRATS DE MISE A DISPOSITION

Le Bailleur est parfaitement informé que le Preneur dans le cadre de l'exercice de son activité commerciale met à disposition des clients les locaux meublés, accompagnés des prestations de services stipulés à l'article 5 précité, à l'année, au mois à la semaine, ou à la nuitée, ces périodes de temps déterminées ne pouvant excéder la durée du présent bail. En tant que de besoin, le Bailleur donne son autorisation pour cette mise à disposition.

Le Bailleur est également parfaitement informé que cette mise à disposition est totalement précaire et que les futurs résidents ne peuvent exercer aucune activité commerciale dans les lieux loués.

En conséquence, le Bailleur renonce expressément à participer aux contrats de mise à disposition conclus par le Preneur dans le cadre de son activité commerciale. Il est en outre précisé que les bénéficiaires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Enfin, il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le Preneur, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité, etc...).

ARTICLE 9 - LOYER

9.1 - Montant du loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé comme suit :

N° Lot logement	N° Lot parking	Loyer total HT	Loyer TTC (5,5%)

La prise d'effet du bail interviendra à la date prévisionnelle de livraison des locaux.

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu dans les 10 premiers jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard le 10 janvier, 10 avril, 10 juillet, et 10 octobre de chaque année.

Le premier règlement commencera à courir à la date prévisionnelle de livraison des locaux et interviendra le 10^{ème} jour du trimestre suivant.

Dans le cas où la livraison aurait lieu postérieurement au 3^{ème} Trimestre 2013, date prévue de livraison, la date initiale de prise d'effet du bail, la franchise de loyer stipulée au paragraphe précédent ainsi que le paiement du premier loyer et du dernier loyer seront reportés dans les mêmes proportions.

Dans le cas où la signature de l'acte authentique interviendrait postérieurement à la date de livraison, la date de prise d'effet du bail interviendra au jour de la signature de l'acte et le premier loyer commencera à courir après une franchise d'un mois.

9.2 - Indexation

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-39 du code de commerce, le loyer sera révisé de plein droit chaque année le 1^{er} octobre de l'année en cours à hauteur de la variation annuelle de l'indice de références des loyers sur la base du dernier indice publié à

cette date par l'INSEE (ou de tout autre indice qui s'y substituerait valablement par l'INSEE), par rapport au dernier indice publié au 1^{er} octobre de l'année précédente, variation annuelle plafonnée à 2% à la hausse. Au cas où la variation annuelle de l'IRL serait négative à la date de la révision de l'année en cours, le loyer demeurerait inchangé jusqu'à la date de révision de l'année suivante.

L'indice de base servant à la fixation du présent loyer est celui du dernier indice publié lors de la livraison des locaux au preneur.

Le loyer annuel sera réajusté pour la première fois le 1^{er} octobre de l'année suivant la date de livraison des locaux au preneur et, dans l'hypothèse d'une livraison au 3^{ème} TRIMESTRE 2013.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passe de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elle. A défaut d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande instance territorialement compétent.

ARTICLE 10 – POUVOIR D'ETABLISSEMENT DES FACTURES DE LOYER PAR LE PRENEUR

Le bailleur donne mandat au preneur pour assurer en ses lieux et place les factures correspondant à la location étant précisé que ces factures auront un caractère trimestriel. Le bailleur communiquera tous les renseignements d'ordre fiscal pour l'établissement des dites factures.

ARTICLE 11 – CONGES ET RESTITUTION DES LOCAUX

Dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, et sauf cas de renouvellement du bail, le preneur devra laisser visiter les locaux par toute personne munie de l'autorisation du bailleur moyennant information préalable du preneur et sous réserve que ces visites ne causent par de gêne objective à l'activité de l'immeuble.

Le preneur devra rendre les locaux à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale.

L'inventaire et l'état des lieux seront dressés le jour de la restitution des locaux.

ARTICLE 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin d'agir en justice.

Dans le cas où, malgré ce qui précède, le preneur ou tout occupant de son fait, se refuserait à évacuer les locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, ordonnance qui sera exécutoire par provision nonobstant appel, sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

ARTICLE 13 – ETAT DES RISQUES

Informations du bailleur sur les risques naturels et technologiques.

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret du conseil d'état, est informé par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte d'un arrêté de Monsieur le Préfet, du 6 mars 2007 mis à jour le 12 mai 2010, que la commune est concerné par :

- un plan de prévention des risques prescrit le 11 juillet 2001 – aléa : sécheresse
- un plan de prévention des risques approuvé le 27 novembre 2009 –aléa : inondation.

Le BAILLEUR déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances.

ARTICLE 14 – CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail commercial est consenti par le bailleur sous la condition suspensive de la régularisation par ce dernier de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement et de la mise à disposition par le promoteur des biens objet du présent bail.

La signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement et celle du procès verbal de réception des biens emportera constatation de la réalisation des présentes conditions suspensives.

Le bail devra toutefois réitérer par acte authentique à recevoir par Maître DUBREUIL-AUBERT notaire à PONTAULT COMBAULT, le même jour.

Il est précisé que la condition suspensive ci-dessus est stipulée dans l'intérêt des deux parties, qui pourront en conséquence chacune invoquer sa défaillance et la caducité du présent bail.

En cas de défaillance de la condition suspensive ci-dessus convenue, et à défaut de pouvoir se mettre d'accord sur les conséquences de cette défaillance dans le cadre d'un avenant au présent bail, chacune des parties pourra alors en invoquer librement la caducité, de plein droit et sans autre formalité, autre qu'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie, chacune des parties retrouvant, en ce sens, sa pleine et entière liberté sans indemnités.

ARTICLE 15 – PACTE DE PREFERENCE

15.1 - Pacte de préférence – cession des locaux

Le bailleur consent au preneur un droit de préférence à tout autre acquéreur en cas de cession des locaux. Ce droit de préférence ne pouvant excéder 30 ans à compter des présentes.

Ce droit de préférence est strictement personnel au preneur ou à toute société de son groupe et ne pourra être exercé qu'à la condition que celle-ci soit toujours locataire des locaux au jour de sa mise en œuvre.

Pour permettre au preneur d'exercer son droit de préférence, le bailleur s'engage à notifier (cette notification étant ci-après dénommée « notification ») au preneur le prix et ses modalités de paiement, le calendrier ainsi que les conditions de la cession projetée. La notification sera faite aux bons soins du bailleur par tous moyens à sa convenance.

A égalité de prix et aux mêmes modalités de paiement, conditions et calendrier de la cession, le preneur aura la préférence, étant précisé qu'il supportera alors tous les frais d'acquisition en ce compris toute commission d'intermédiaire exigible du fait de la cession. Le preneur disposera d'un délai de quinze jours à compter de la date de la notification pour faire connaître sa décision.

Passé ce délai, sans indication expresse du preneur qu'il exerce son droit de préférence, celui-ci sera définitivement éteint et le bailleur sera libre de procéder à la vente des locaux à tous tiers quelconque.

Dans le cas où le preneur exercerait son droit de préférence, la cession des locaux interviendra dans le délai stipulé au calendrier mentionné dans la notification.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'un cas de cession, et non en cas d'échange, d'apport en société ou de mutation à titre gratuit.

15.2 - Pacte de préférence locatif

Aux termes du présent bail, ou dans l'hypothèse d'une résiliation, le bailleur s'engage fermement et irrévocablement, pour une durée ne pouvant excéder 30 ans à compter des présentes, envers le preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par la location des locaux et lui ayant faite une offre à cet effet. Cet engagement vaudra également pour tous les cessionnaires éventuels du bailleur.

Le bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au preneur l'identité et la qualité du preneur éventuel, le montant du loyer offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions du bail projeté et à les lui notifier par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée tant à son siège social, ou à toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le preneur ou son ou ses ayants droit ou de signification de l'acte extrajudiciaire constituera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le preneur, ou son ou ses ayants droit, devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou acte extrajudiciaire faire connaître au bailleur son intention d'user du droit de préférence à titre locatif. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants droit, le preneur et ses ayants droit seront définitivement déchus de leur droit.

Ce pacte de préférence bénéficiera au preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants droit preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe auquel appartient le preneur, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du code de commerce par le preneur. Pour ce faire toute cession ou transmission de ce droit devra être réalisée dans le strict respect des conditions de forme prescrites par l'article 1690 du code civil.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de bail, location, convention d'occupation précaire, ou commodat, quelle que soit la forme adoptée par la convention.

ARTICLE 16 - MANDAT

16.1 - Pendant la période de l'avancement des travaux

Pendant la durée des travaux, et ce jusqu'à leur achèvement, le bailleur donne mandat au preneur afin de lui permettre de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme

éventuellement nécessaire, ou de modification d'une autorisation d'urbanisme obtenue, à l'effet de réaliser ou faire réaliser aux frais du preneur les travaux d'adaptation des locaux, d'importance mineure, permettant la meilleure exploitation du site, et le cas échéant, la mise en conformité avec toute prescription administrative.

16.2 - Mandat donné par le bailleur au preneur pour la constatation de l'achèvement et livraison du bien

Le bailleur donne expressément mandat au preneur pour le représenter lors de la constatation de l'achèvement du bien tel que défini ci-dessus au contrat.

En vertu du présent mandat, le preneur qui est un tiers au contrat de réservation signé ce jour, constatera, le cas échéant, la livraison des travaux et l'achèvement des locaux au nom et pour le compte du bailleur. Il signera au nom et pour le compte du bailleur le procès verbal de réception, qui comportera le cas échéant des réserves.

Toutefois, le bailleur se réserve le droit d'effectuer lui-même la réception des locaux. Il devra alors prévenir le preneur de sa présence.

16.3 - Mandat donné au preneur par le bailleur pour le représenter aux assemblées générales de copropriété

Compte tenu de l'éloignement du bailleur et de l'intérêt du bailleur de ne pas se voir imposer de décisions ou de travaux susceptibles d'aller à l'encontre d'une saine exploitation de l'immeuble et de la destination de l'immeuble, le bailleur donne un mandat irrévocable au preneur ou toute personne désignée par lui de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

A cet effet, le bailleur s'oblige lors de chaque convocation aux assemblées, à donner un pouvoir spécial au représentant que le preneur lui indiquera le cas échéant, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, afin de conserver à l'immeuble sa destination et prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'immeuble, aux frais, risques, et responsabilité du preneur.

Ce mandat ne fera toutefois pas obstacle à la présence du bailleur à ladite assemblée.

Le preneur devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du bailleur, qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute lourde dans l'exercice de sa mission de mandataire.

ARTICLE 17. INFORMATION DES ACQUEREURS BAILLEURS

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L 145-14 du Code de Commerce

«Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.»

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le

calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents.

A titre indicatif, cette indemnité pourrait représenter 2 années du Chiffre d'Affaires TTC principal et accessoires généré par l'exploitation de l'Immeuble rapporté au(x) tantièmes de copropriété du/des lot(s) concerné(s).

Dispositions de l'article L 145-17 du Code de Commerce

I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.»

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme

«L'exploitant d'une résidence de tourisme (...) doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence»

Dispositions de l'article L 145-7 du Code de Commerce

« Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. »

Dispositions de l'article L 145-9 du Code de Commerce

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

ARTICLE 18 - NULLITE

La nullité d'une des clauses du présent bail n'entraînera pas la nullité de celui-ci et les Parties resteraient tenues des autres stipulations contenues aux présentes.

ARTICLE 19 - FRAIS D'ENREGISTREMENT

Les frais afférents à la réalisation du présent bail commercial (acte authentique, frais d'enregistrement), seront à la charge du preneur.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leur siège ou domicile respectif sus indiqués.

ARTICLE 21 - ANNEXES

Le bail contient les annexes suivantes qui en font partie intégrante :

- l'état des risques naturel et technologique
- la liste du mobilier

Fait à : _____

Le : _____

Le Preneur
La SARL « Le Nest »

Le Bailleur