

**BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
DE LOCAUX D'HABITATION MEUBLES**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

.....

Né le à

demeurant

Mail : Téléphone :

.....

Né(e) le à

demeurant

Mail : Téléphone :

Le Bailleur pourra se substituer toute personne morale, sous réserve que cette substitution n'affecte pas les obligations contractuelles et que le Bailleur reste solidairement responsable avec le substituant.

Agissants ci-après sous la dénomination « **le BAILLEUR** »

ET

La société **Symone By Adonis Prestige Nice,**

Société par action simplifiée au capital de 1 000,00 euros

Dont le siège social est situé 149 rue d'Ollioules Parc d'activité de la Millonne 83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulon sous le n°991 844 614

Pris en la personne de son représentant légal domicilié es qualité audit siège

Agissant ci-après sous la dénomination « **le PRENEUR** ».

ET

La Société Symone By Adonis, société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 € Dont le siège social est situé 5 Rue d'Artois, 75008 PARIS Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 953 508 009, Représentée par Pascal Bataille et Laurent Sablayrolles agissant tous deux en qualité de cogérant statutaire de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi,

ET

La Société GB F&D GROUPE BATAILLE FINANCE ET DEVELOPPEMENT, société par actions simplifiée au capital de 38 000,00 €

Dont le siège social est situé ESPACE VIE, 523 AVENUE DE ROME, 83500 LA SEYNE-SUR-MER Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro 523 372 456,

Représentée par Pascal Bataille agissant en qualité de gérant statutaire de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi,

ET

La Société ADONIS HOTELS ET RESIDENCES, société par actions simplifiée au capital de 153 600,00 €

Dont le siège social est situé ESPACE VIE, 523 AVENUE DE ROME, 83500 LA SEYNE-SUR-MER Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro 524 221 504,

Représentée par Pascal Bataille agissant en qualité de gérant statutaire de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi,

ET

La Société ADONIS PATRIMOINE, société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €

Dont le siège social est situé CHEMIN DE LA BEGUDE, 83740 LA CADIERE-D'AZUR

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro 949 675 540,

Représentée par Pascal Bataille agissant en qualité de gérant statutaire de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi,

ET

La Société 10-LS., société par actions simplifiée au capital de 300 000,00 € Dont le siège social est situé 5 Rue d'Artois, 75008 PARIS Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 751 010 547, Représentée par Laurent Sablayrolles agissant en qualité de gérant statutaire de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi,

Le présent engagement de caution deviendra exécutoire de plein droit et sans mise en demeure dès que les créances garanties seront elles-mêmes exigibles. En raison du caractère solidaire du cautionnement, la Caution renonce expressément aux bénéfices de discussion et de division.

Agissant ci-après sous la dénomination « **la CAUTION** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

La société **Symone By Adonis Prestige Nice**, a notamment pour objet l'exploitation, la gestion et l'entretien d'un établissement commercial de type résidences de tourisme, avec services. Dans le cadre de cette activité, elle s'est engagée à exploiter l'ensemble immobilier dénommé :

SYMONE BY ADONIS PRESTIGE NICE

74 Avenue Pégurier

06000 NICE

C'est à cet effet que la société **Symone By Adonis Prestige Nice** a pris à bail chacun des lots de ladite résidence, afin de les sous-louer meublés et équipés dans le cadre de l'exploitation commerciale de la résidence.

En contrepartie, il est convenu que la société **Symone By Adonis Prestige Nice** verse au copropriétaire BAILLEUR un loyer fixe quelque soit le taux d'occupation réel du local.

La destination et les conditions de jouissances des parties tant privatives que communes, sont conformes à la définition de la résidence de tourisme conformément à l'article D321-1 du code du tourisme :

« La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unité collective ou pavillonnaire, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une personne physique ou morale. ».

CECI EXPOSE, IL EST PASSÉ LE BAIL OBJET DES PRÉSENTES :

ARTICLE 1 - ENGAGEMENTS DES PARTIES

Le BAILLEUR donne à bail commercial, suivant les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce au PRENEUR qui accepte le lot dont il est propriétaire dans la résidence précitée, et soumis aux statuts de la copropriété suivant le règlement de copropriété en vigueur et désigné comme suit :

Dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme classée 4* dénommé «**Symone By Adonis Prestige Nice**», situé à Nice (06000), au 74 Avenue Pégurier sur un terrain figurant au cadastre de la commune sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
NZ	52	74 RUE AUGUSTE PEGURIER			14	27
NZ	708	74 RUE AUGUSTE PEGURIER			01	33
Contenance totale					15	60

Ledit ensemble immobilier est destiné à l'usage de 'Résidence Services' et/ou 'Résidence de Tourisme'.

Dans une résidence de tourisme classée, comprenant 165 unités d'hébergement répartis en deux bâtiments avec 75 studios, 40 suites et 50 T2, pour un total de 165 unités d'hébergement ainsi que des locaux communs et des locaux de services nécessaires, ainsi que 49 emplacements de stationnement en sous-sol, sis à Nice (06000), au 74 Avenue Pégurier ;

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT N° :.....
UNITE D'HEBERGEMENT :.....
NATURE DU BIEN :.....
SURFACE HABITABLE.....m²
Niveau :.....
PARKING N° :

Description :

.....
.....
.....

Le Preneur déclare avoir une connaissance suffisante de leur désignation et de leur consistance. Tels au surplus que les lieux existent ou existeront, se poursuivent et comportent, avec leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour avoir eu transmission des pièces essentielles à savoir le projet de règlement de copropriété – état descriptif de division, les plans, la notice descriptive, le descriptif des parties communes. Le tout de manière à permettre au PRENEUR d'utiliser les Locaux Loués conformément à leur destination et à les mettre à disposition de ses clients dans le cadre de la législation.

L'ensemble pour une surface de m².

Bail Commercial RT –ADONIS 03.07.26

Paraphes

Et les tantièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ainsi que cela résultera l'état descriptif de division de cet ensemble immobilier.

Ce bail comprend tous les droits du propriétaire dans les parties communes nécessaires à l'exploitation de la résidence, conformément à sa destination.

ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de quinze (15) années entières et consécutives.

Le présent bail commercial commencera à la Date de Prise d'Effet du Bail prévu le 30/09/2027. La date de prise d'effet du bail étant la date de livraison sous réserve de la réception de l'avis favorable de la commission de sécurité.

Si l'acquisition est postérieure à la livraison de la résidence, la prise d'effet sera effective le lendemain de l'acquisition.

Obligation de publication au service de la publicité foncière conformément au décret n°55-22 du 4 janvier 1955 et d'enregistrement

En application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, et compte tenu de la durée du présent bail excédant douze (12) années, celui-ci devra obligatoirement faire l'objet d'une publication au Service de la Publicité Foncière, par acte authentique, afin d'en assurer l'opposabilité aux tiers, conformément à la législation en vigueur.

Le bail devra également être enregistré auprès de l'administration fiscale, conformément aux dispositions du Code général des impôts. Ces formalités seront accomplies par le notaire instrumentaire, après signature de l'acte de bail notarié dans le cadre de ses diligences habituelles.

L'ensemble des frais, taxes et émoluments afférents à ces formalités — y compris les honoraires notariaux, droits d'enregistrement et de publication — ainsi que le coût de la procuration éventuelle sera intégralement supporté par le Bailleur.

Tant que la loi l'imposera, la publication foncière du présent bail sera assujettie à un droit proportionnel calculé sur la base de l'ensemble des loyers, charges et TVA dus pendant la durée du bail, conformément à la réglementation fiscale en vigueur, et aux frais exclusifs du Bailleur.

Toutefois, dans l'hypothèse où la réglementation applicable viendrait à évoluer et à supprimer l'obligation de publication foncière du bail en raison de sa durée, les Parties conviennent

expressément que cette formalité ne sera plus requise, et qu'aucune d'elles ne pourra être contrainte de procéder à une telle publicité ou à un enregistrement non imposé par la loi.

Les Parties reconnaissent avoir été informées de ces formalités ainsi que des conséquences juridiques pouvant résulter d'un défaut de publicité ou d'enregistrement, notamment quant à l'inopposabilité du bail aux tiers.

Le BAILLEUR aura la faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de Commerce, le Bail cessera par la délivrance d'un congé, lequel devra être signifié par acte extra-judiciaire avec un préavis de six (6) mois, le PRENEUR reconnaissant que le présent rappel des formes et délais impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le BAILLEUR ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas. A défaut d'un congé délivré par l'une ou l'autre des parties au plus tard dans les 6 mois, le bail se poursuivra tacitement.

Le BAILLEUR qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - LIVRAISON ET MISE A DISPOSITION

Il est expressément rappelé que le Bailleur a acquis les biens objets des présentes en état futur d'achèvement.

La livraison desdits biens par le Maître d'Ouvrage est prévue au plus tard le 30 septembre 2027 pour permettre une mise en exploitation de la résidence consécutive conformément au contrat de réservation. Cette date prévisionnelle pourra être recalée jusqu'à l'acte de vente en fonction de l'avancement réel de l'opération.

Le Bailleur, lors de la mise à disposition par le Maître d'Ouvrage des biens objet des présentes et de la remise des clés, pourra également donner entre autres mandat au Preneur de le représenter.

Il est toutefois entendu entre les Parties que le Preneur n'est pas un professionnel de l'immobilier et la promotion, et qu'à ce titre, s'il est expressément mandaté par le Bailleur à prendre possession des lieux et être livré de l'établissement à la place du Bailleur, le Preneur

ne pourra à aucun moment et sous aucun prétexte, être tenu pour responsable des éventuelles non-façons et/ou malfaçons du bâtiment malgré sa prise de possession des lieux.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX - ÉQUIPEMENTS

L'ensemble immobilier devant être exploité en résidence de tourisme, il est expressément convenu que la totalité des unités d'hébergement donnés à bail commercial et locaux de services sont meublés et **équipés par SYMONE BY ADONIS PRESTIGE NICE et à la charge du BAILLEUR défini en annexe 2 du présent bail.**

Les unités d'hébergement sont mis à disposition par les BAILLEURS dans un bon état, pouvant être mis en location par le PRENEUR au jour de l'entrée en jouissance et respectant la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Il est précisé que le PRENEUR entend exercer dans les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que les locaux similaires du même immeuble qu'il a loué ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation « RÉSIDENCES DE TOURISME CLASSÉES » avec classement en catégorie 4 étoiles selon les prescriptions de l'arrêté du 10 avril 2019, consistant en la location meublée desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services à sa clientèle.

Le PRENEUR s'oblige à respecter la destination contractuelle définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes complémentaires, dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions prévues de l'article L 145-47 du Code de Commerce.

Il est par ailleurs précisé que le PRENEUR entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la résidence de tourisme classée dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, des prestations comportant, en sus de l'hébergement, des services tels que :

- Réception de la clientèle
- Stationnement des véhicules
- Nettoyage quotidien de l'accueil et des salons
- Nettoyage des unités d'habitation à la fin de chaque séjour et en option sur demande du client
- Fourniture du linge de toilette
- Services de messageries
- Accueil et gardiennage
- Petit déjeuner
- Piscine

La liste de ces prestations est communiquée à titre d'information, le PRENEUR pouvant librement en modifier les termes – à condition toutefois que la destination des lieux loués soit respectée et notamment que 3 des prestations précisées ci-dessus soient maintenues, de sorte que ne soient pas remises en cause les conditions imposées par l'article 261 D 4 du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI du 11 avril 1991, permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement que la présente location soit soumise à la TVA et soit éligible au dispositif fiscal de réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés dans les résidences de tourisme.

En conséquence, le PRENEUR s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'immeuble conformes à sa destination spécifique de sorte que ne soit pas remis en cause son statut de résidence de tourisme classée **pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements**, et à cet effet s'oblige à :

- à offrir aux clients de la résidence, en sus de l'hébergement, au moins trois prestations accessoires figurant dans la liste fixée à l'article 261 D 4° b) du Code général des impôts de telle manière que l'activité exploitée par le Preneur dans le local loué soit soumise de plein droit à la TVA, réponde aux dispositions de l'article 261 D 4° c) du Code général des impôts et respecte les conditions spécifiées par l'instruction du 28 juillet 2009, 4 F-3-09, publiée au Bulletin officiel des impôts n° 76 du 30 juillet 2009 pour caractériser une location meublée.
- solliciter et obtenir la décision de classement conformément aux dispositions de l'Arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme;
- souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées à l'article 261 D 4 du Code Général des Impôts ;
- justifier de ces démarches auprès du BAILLEUR en lui remettant copie des documents à sa demande.

ARTICLE 6 - SOUMISSION VOLONTAIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

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 tel que codifiés sous les articles L.145-1 à L. 145-60 et R.145-1 à R.145-33 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 donnés à bail (ci-après « Les 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 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 de telle façon que le PRENEUR puisse exploiter normalement et sans interruption les Locaux, conformément aux présentes. Cette condition est essentielle et déterminante pour le PRENEUR, sans le bénéfice de laquelle celui-ci n'aurait pas contracté les présentes.

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, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le BAILLEUR ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le PRENEUR n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- Que le PRENEUR n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du PRENEUR mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- Que le PRENEUR n'est pas immatriculé au RCS du ressort dont dépendent ses locaux ;
- Que tout ou partie des Locaux serait susceptible d'être considérés comme accessoires, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du PRENEUR, et/ou ;
- Que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au PRENEUR.

En conséquence, il est expressément rappelé conformément à l'article L.321-3 du code de Tourisme 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 exploitées dans la Résidence dont dépendent les locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du PRENEUR (sous-locataire, mandataires etc.).

Bail Commercial RT –ADONIS 03.07.26

Paraphes

En conséquence, le BAILLEUR reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à son échéance, sauf exceptions prévues aux articles L 145-17 du Code de commerce, il devra verser au PRENEUR une indemnité d'éviction d'ores et déjà fixée à 5 (CINQ) ans de loyers.

ARTICLE 7 - LOYER

7.1 Montant du loyer

7.1.1 Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer Total annuel Hors Taxes et Hors Charges deEuros, TVA en sus au taux en vigueur :

N° Lot commercial	
Loyer annuel HT €	

7.1.2. La TVA sera appliquée sur la base du taux en vigueur, qui à titre informatif est à ce jour de 10%.

En cas de modification du taux de TVA, le loyer TTC serait modifié en conséquence.

Le montant du loyer sera majoré de la TVA au taux en vigueur.

7.1.3 Le loyer sera payable trimestriellement à terme échu et versé au compte du BAILLEUR désigné par celui-ci au plus tard le 15 du mois suivant.

7.2 Indexation

Les parties conviennent expressément que le montant du loyer fixe défini aux présentes ou dans les éventuels avenants sera réévalué, automatiquement et de plein droit, à chaque période triennale à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail en fonction de la variation triennale, en plus ou en moins de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) créé par la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008.

Le loyer sera révisé à hauteur de 85 % de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, cette révision sera limitée au maximum de la révision à la hausse, comme à la baisse, des loyers que l'exploitant pourra imposer à ses locataires. Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié applicable lors de la prise d'effet

du bail (source INSEE) et l'indice de réévaluation sera celui du même trimestre à l'expiration d'une période de 3 ans.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera l'indice de réévaluation retenue lors de l'indexation précédente, et l'indice de réévaluation celui du même trimestre de la période triennale suivante, et ainsi de suite.

7.3 Franchise de loyers - Premier versement

Il est ici précisé que le loyer ne sera exigible qu'après l'application d'une franchise de 3 mois de loyers hors taxes et hors charges à compter de la date de prise d'effet de l'ensemble immobilier.

Pour le premier versement : le premier loyer sera le cas échéant calculé prorata temporis entre la date de prise d'effet du bail et la fin du mois en cours après l'application de la franchise de 3 mois de loyers.

7.4 Charges, travaux et mobilier

Le Bail est fait aux charges, clauses et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière pour chacune des Parties et, notamment, sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à respecter et exécuter :

7.4.1. Concernant le Preneur

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront livrés neufs et meublés permettant l'exploitation de l'activité. Un état des lieux contradictoire sera réalisé entre les parties lors de la prise d'effet du bail.

7.4.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Le Preneur assurera l'entretien et les réparations de toute nature des locaux loués et de l'Immeuble dont ils font partie, conformément au tableau visé en annexe 3 des présentes, y compris en cas de vétusté, en ce compris les travaux d'entretien relevant de l'article 605 du Code Civil, et des grosses réparations à l'exclusion de celles relevant de l'article 606 du Code Civil ainsi que les travaux de remplacement ou mise aux normes des réseaux et équipements de chauffage, eau chaude, climatisation et ascenseur (dysfonctionnement lié ou non à la vétusté pour les équipements précités).

En conséquence, le Preneur souscrira directement les contrats de maintenance relatifs aux équipements communs de l'Immeuble notamment en ce qui concerne les ascenseurs, les installations électriques, le chauffage et la climatisation. Le Preneur assurera tous les éventuels travaux de mise en conformité des locaux loués et de l'Immeuble imposés par une

évolution des normes dans le domaine d'activité du Preneur, en ce compris les travaux relevant de l'article 605 du Code Civil, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil. Ces travaux de mise en conformité seront supportés par le Preneur si ces derniers sont liés directement à son exploitation.

Le Preneur acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'Immeuble, eau et électricité...

Le Preneur supportera les charges de copropriété usuelles et non récupérables, sous réserve de l'approbation préalable des honoraires et conditions du Syndic par le Preneur. Le Preneur acquittera également l'impôt foncier relatif aux locaux loués.

Le Preneur respectera le règlement de copropriété de l'Immeuble et son règlement intérieur après l'avoir accepté.

Il supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux locaux loués.

Le Preneur entretiendra les locaux loués en bon état de réparation locative ou de menu entretien. Il les rendra, à l'expiration du présent contrat, en bon état d'entretien. Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

7.4.3. Entretien et réparations du Mobilier

Le PRENEUR s'oblige à maintenir le Mobilier en bon état de réparations et d'entretien, et à assurer, à ses frais, pendant la durée initiale du bail, le renouvellement du Mobilier lorsque cela sera nécessaire (notamment du fait de vétusté ou d'obsolescence quant au standing de la Résidence, panne, mise aux normes ou autres).

A l'issue de la première période du bail, le bailleur prendra à sa charge le renouvellement du mobilier.

En tout état de cause, le BAILLEUR demeurera propriétaire dudit Mobilier.

7.4.4. Concernant le Bailleur

Le Bailleur conservera à sa charge les autres impôts et taxes des propriétaires loueurs, hormis ceux mis à la charge du Preneur dans le présent bail. Le Bailleur conservera à sa charge les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant.

Le Bailleur autorise le Preneur à céder son bail après en avoir informé le Bailleur en respectant un préavis d'un mois conformément aux dispositions de l'article 1717 du Code Civil et des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce. Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant toute la durée du bail.

Le BAILLEUR donne expressément et irrévocablement mandat au PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte à la mise en jeu, contre le Vendeur et les constructeurs, de toutes les garanties de vente et de construction (garantie de parfait achèvement, garantie biennale, et garantie décennale) à laquelle le Vendeur et les constructeurs sont tenus, et à mettre en jeu également l'assurance « dommage-ouvrage » si nécessaire. Dans ce cas, le BAILLEUR mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR pour assurer le suivi de la mise en œuvre des garanties et le cas échéant accepter l'indemnisation et percevoir les indemnités versées, à charge pour ce dernier de faire exécuter les travaux à due concurrence des sommes reçues.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà lesdits travaux s'ils concernent les parties privatives, et s'engage à voter ou à donner des instructions de vote impératives à son mandataire en faveur de ses travaux lors de l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Le BAILLEUR donne expressément et irrévocablement pouvoir au PRENEUR de procéder en son nom et pour son compte à la réception d'éventuels travaux effectués dans les locaux objets des présentes par les entreprises chargées de les exécuter. Le Bailleur s'engage à fournir au Preneur, sur demande de ce dernier, tous les éléments et informations en sa possession permettant l'exécution dudit mandat.

7.4.5. Récapitulatif des travaux accomplis sur les Locaux Loués.

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou d'une reprise concerne des parties communes.

Les charges dont le Preneur ne pourrait pas assurer la gestion directe et qui ferait l'objet d'un vote en Assemblée Générale des copropriétaires, devront être préalablement validées par le Preneur. Pour les charges concernées, un budget annuel de charges devra être transmis par le Syndic.

7.5 Force majeure

Les Parties conviennent expressément que sera considéré comme cas de force majeure, au sens de l'article 1218 du Code civil, tout événement extérieur, imprévisible et irrésistible empêchant l'une ou l'autre des parties de réaliser tout ou partie de ses obligations contractuelles. Les obligations du bail commercial seront suspendues pour la durée de l'événement de force majeure.

7.6. Caution

En considération des engagements pris par la Société Symone by Adonis Prestige Nice et au titre du présent bail, les Sociétés SYMONE BY ADONIS ,GB F&D GROUPE BATAILLE FINANCE ET DEVELOPPEMENT, ADONIS HOTELS ET RESIDENCES, ADONIS PATRIMOINE et 10-LS se portent conjointement et solidairement cautions envers le(s) bailleur(s) desdits locaux, pour le paiement du loyer, charges, taxes, et toute somme due au titre du bail susmentionné, en cas de défaillance du preneur. Cette caution solidaire couvre toutes sommes dues au(x) Bailleur(s), incluant les charges locatives, taxes, réparations locatives qui pourraient être dues en vertu du bail et dans les conditions et limites fixées par l'article L145-40 du Code de Commerce.

7.6.1 Durée

L'acte de cautionnement régi par le code civil sera donné à compter de la date de prise d'effet du BAIL, pour la durée du bail et de ses renouvellements successifs.

7.6.2 Montant

Le montant garanti par Les Cautions sera en permanence équivalent à un quart du loyer annuel, représentant trois (3) mois de loyer mensuel conformément aux dispositions de l'Article L.145-40 du Code de commerce, ce que les Cautions reconnaissent et acceptent.

Toute utilisation par le Bailleur de tout ou partie des sommes constituant le cautionnement, dans les conditions ci-dessus exposées, obligera le Preneur à reconstituer le montant du cautionnement du à concurrence de son niveau initial dans un délai maximum de deux (2) mois.

7.6.3 Activation

Les Cautions s'engagent irrévocablement à payer au(x) Bailleur(s), sur première demande de ce(s) dernier(s), tout montant dû par la Société Symone by Adonis Prestige Nice et non réglé à échéance, sans pouvoir opposer de délai de grâce, ni demander le bénéfice de division ou de discussion , et dans les conditions et limites fixées par l'article L145-40 du Code de Commerce..

7.6.4 Mutation des biens

En cas de transmission de la propriété des locaux objets du bail, à quelque titre que ce soit,

notamment en cas de vente, mutation à titre gratuit ou apport à une autre société, le cautionnement bénéficiera de plein droit aux nouveaux propriétaires successifs des locaux, ce que l'acte de cautionnement devra mentionner expressément.

Si par extraordinaire, il venait à être considérée qu'un transfert de plein droit du cautionnement aux nouveaux propriétaires successifs des locaux n'était pas possible ou que l'alinéa du présent article le prévoyant devait être réputé non écrit, les Parties conviennent que le Preneur devra remettre au cessionnaire des locaux un nouvel acte de cautionnement conforme aux alinéas ci-dessus dans un délai maximal d'un (1) mois suivant la notification qui lui sera faite par courriel de la mutation intervenue.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU PRENEUR ET ASSURANCES

Le PRENEUR s'oblige à :

a) Faire assurer et maintenir assurés les unités d'hébergement loués pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol, et le dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins, payer ponctuellement les primes et de justifier de tout à première réquisition du BAILLEUR ; ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul, des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées.

b) Se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

c) Faire exécuter toutes les réparations d'entretien normalement à la charge du locataire, telles qu'elles sont définies dans le décret 87-712 du 26 août 1987, les autres réparations incombant au BAILLEUR (notamment celles rendues nécessaires par la vétusté, ou l'impossibilité de maintenir la commercialité des lieux).

d) Assurer l'entretien et, si nécessaire, le remplacement ponctuel des équipements rendus inutilisables (pannes, destruction, etc.),

e) Laisser à la fin de la location les unités d'hébergement loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement, sauf usure normale, avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissement que le PRENEUR aura pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au BAILLEUR.

f) Ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessités par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

g) Acquitter toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement des parties communes (au prorata des surfaces à bail) et privatives de l'immeuble (eau et

électricité, charges locatives de copropriété etc...) ainsi que l'ensemble des taxes fiscales ou parafiscales ou impôts découlant de son activité, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services de la résidence de tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le Preneur contractera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers. Il garantira également les risques de responsabilité civile et tout risque spécial inhérent à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le Bailleur sera garanti au travers de l'assurance des murs, souscrite par le syndicat de copropriété aux frais du Preneur (le Syndic ayant proposé préalablement au Preneur l'assurance retenue), du préjudice consécutif à un sinistre survenu dans les parties communes.

Le Bailleur veillera aussi à ce que le syndic de copropriété assure pendant toute la durée du Bail en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de tempête de neige ou de grêle, et de toute catastrophes naturelles, de dégâts des eaux, d'attentats, actes de terrorisme, vandalisme, émeutes, mouvements populaires, impact d'objets aériens, chocs de véhicules terrestres, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du Bail.

Le BAILLEUR s'engage à voter en faveur de la souscription par le syndicat de copropriété des assurances nécessaires.

Le Preneur devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition écrite par LRAR du Bailleur.

Le Bailleur autorise le Preneur à percevoir en lieux et place du Bailleur, l'indemnité pouvant lui revenir à la suite d'un sinistre, à charge pour le Preneur de remettre les lieux en état, comme ils étaient avant le sinistre.

Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

De son côté, le Bailleur s'engage à souscrire une assurance « propriétaire non occupant » visant à garantir ses biens, à ses frais exclusifs, et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, foudre, fumée, dommages électriques, chutes et chocs d'aéronefs et objets aériens tombant de ceux-ci, choc de véhicules terrestres, ouragan, cyclones, grêle et neige sur les toitures, tempêtes, grèves, émeutes, mouvements populaires, vol et actes de vandalisme, dégâts des eaux, bris de glaces, bris de machine, effondrement, les événements hors catastrophes naturelles, attentats et catastrophes naturelles.

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 être recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR remettra au PRENEUR avant la signature du bail, un exemplaire du règlement de copropriété afférents aux locaux objets des présentes, ce que celui-ci reconnaît.

Le PRENEUR s'obligeant à 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.

ARTICLE 9 – DROIT DE SÉJOUR DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Le PRENEUR consent au BAILLEUR une réduction de 20 % sur le prix du séjour (hébergement essentiellement) qu'il effectuerait dans cette résidence de tourisme ou dans tout autre établissement hôtelier géré par la société ADONIS Hotels et Résidences (ou une société appartenant au groupe dont fait partie la société ADONIS Hotels et Résidences), sous réserve que le BAILLEUR fasse sa réservation en direct, en passant par le site internet de l'établissement concerné et sous réserve de disponibilité en fonction des contraintes de planning de ADONIS Hotels et Résidences.

L'utilisation de ce droit de séjour est réservée exclusivement au BAILLEUR, à son conjoint, ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne

ARTICLE 10 – MANDAT DE REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETE

Il est rappelé qu'aux termes du présent bail, le Preneur a pris certains engagements spéciaux à l'égard du Bailleur, à savoir :

- Renonciation à la faculté de résiliation triennale par dérogation à l'article L.145-4 du Code de commerce, de sorte que le bail est conclu une durée initiale ferme,
- Prise en charge de l'entretien et des réparations de toute nature des locaux loués et de l'Immeuble dont ils font partie, y compris en cas de vétusté, en ce compris les travaux d'entretien relevant de l'article 605 du Code Civil, et des grosses réparations à l'exclusion de celles relevant de l'article 606 du Code Civil,
- Prise en charge des travaux de remplacement ou mise aux normes des réseaux et équipements de chauffage, eau chaude, climatisation et ascenseur,
- Prises en charge des travaux de mise en conformité des locaux loués et de l'Immeuble imposés par une évolution des normes dans le domaine d'activité du Preneur, en ce compris les travaux relevant de l'article 605 du Code Civil, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil,

Bail Commercial RT –ADONIS 03.07.26

Paraphes

- Prise en charge des charges de copropriété usuelles et non récupérables
- Prise en charge de l'impôt foncier.

En contrepartie de ces engagements spéciaux du Preneur et pour permettre la bonne tenue des réunions d'assemblées générales, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur, ou à ses substitués, de le représenter aux assemblées générales de copropriété ou d'association syndicale libre et à prendre part à toutes décisions intéressant la copropriété, en son nom et pour son compte.

A cet effet, le Bailleur devra, lors de chaque convocation aux assemblées générales, dans le respect des dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1965, donner un **pouvoir spécial** au représentant que le Preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations à sa place, promettant d'avouer ce que fera son mandataire comme l'ayant fait lui-même.

Dans le cadre du présent mandat de représentation, le Preneur aura notamment le pouvoir de voter sur l'ensemble des points intéressant le budget de la copropriété, tels que : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement, réalisation de travaux et de réparations, etc....

Le Bailleur s'interdit, en conséquence, de voter sur toutes les questions ayant directement ou indirectement une incidence sur le budget, les charges de fonctionnement, les travaux, réparations et maintenance, à l'exception de celles portant sur les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil.

Le Bailleur s'interdit en outre d'initier et de demander l'inscription à l'ordre du jour de toute décision collective ayant pour objet ou pour effet de modifier, d'aggraver ou d'entraver l'exploitation du Preneur ou de nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

En cas de révocation du présent mandat de représentation, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat spécial, le Preneur sera dispensé de ses engagements spéciaux dès lors qu'il n'aura pas été en mesure d'en décider ou d'en contrôler la réalisation ou l'engagement lors des assemblées générales de copropriété.

Le Preneur devra rendre compte de son mandat au Bailleur une fois par an dans un délai de 3 mois après chaque assemblée générale.

La présente clause de mandat de représentation est déterminante du consentement du Preneur à défaut de la prévision de laquelle il n'aurait pas contracté le présent bail. Le Preneur pourra ainsi invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de manquement du Bailleur à ses obligations.

ARTICLE 11 - DESTRUCTION DU LOT

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque, l'immeuble viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Dans tous les autres cas de destruction partielle de l'immeuble et/ou du local, les parties se conformeront à l'article 1722 du Code Civil.

En conséquence, le BAILLEUR s'engage, sous réserve des autorisations nécessaires, à remettre le local dans l'état où il était lors de l'entrée en vigueur des présentes, et à affecter à cette fin, la totalité de l'indemnité qui serait versée par les assureurs.

En conséquence, le PRENEUR pourra suspendre le règlement des loyers au BAILLEUR le temps des travaux.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au BAILLEUR, la reconstruction s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouvera résilié dès la constatation de l'impossibilité sans indemnité aucune pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR à l'exclusion de toutes indemnités couvrant le risque de l'exploitation qui resteront acquises au PRENEUR.

ARTICLE 12 - CESSION ET SOUS-LOCATION

Par ailleurs, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, et à céder son bail librement au cessionnaire de son choix :

- Le PRENEUR pourra céder son bail à tout cessionnaire moyennant information par LRAR du BAILLEUR en respectant un préavis d'un mois, à condition toutefois que la cession ait lieu au profit d'un exploitant unique et concerne l'ensemble des baux de la résidence et que la cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation, le cessionnaire devant impérativement reprendre les engagements résultant des présentes. Le PRENEUR demeurera garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et des conditions du présent bail, et ce dans les conditions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce et dans les conditions et limites de l'article L145-40 du code de Commerce.
- Le PRENEUR est autorisé pour les besoins de son activité à sous-louer le local objet du présent bail à la journée, à la semaine ou au mois en meublé à sa clientèle, le PRENEUR restant dans ce cas seul responsable et garant du loyer au profit du BAILLEUR. Cette sous-location ne confère aux occupants aucun droit qui serait opposable au BAILLEUR.

Bail Commercial RT –ADONIS 03.07.26

Paraphes

La sous-location ou la cession régularisée en méconnaissance des dispositions précitées sera considérée comme inopposable au BAILLEUR et constituera un motif de résiliation du bail sans indemnité.

Dans les deux cas ci-dessus le BAILLEUR renonce expressément aux dispositions de l'article L 145-31 du Code du Commerce et en conséquence, dispense le PRENEUR à l'appeler à concourir à tout actes de sous location consentis à ce titre.

ARTICLE 13 - IMPÔTS ET TAXES

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail à TVA, même dans l'hypothèse où le BAILLEUR pourrait bénéficier de la franchise prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR s'engage à informer le PRENEUR de toutes démarches ou remarques de l'administration fiscale pouvant le concerner, et réciproquement.

Au titre de l'article R145-35 du code de commerce, il est expressément prévu que le preneur prenne en charge la taxe foncière conformément à l'inventaire des catégories de charges et travaux.

ARTICLE 14 - INDEMNITÉ AU TITRE DE LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

Il est expressément convenu entre les Parties que l'Exploitant accepte, à titre strictement contractuel et sans qu'aucune obligation légale ne le lui impose, de verser au Propriétaire Bailleur une indemnité annuelle correspondant à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).

Cette indemnité est conditionnée à la présentation, par le Propriétaire, des justificatifs prouvant le paiement de la CFE.

Cette clause s'applique uniquement si le Propriétaire Bailleur démarre son activité de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) au sein de cette résidence par l'acquisition d'un ou plusieurs lots au sein de ladite résidence. Le Propriétaire Bailleur devra justifier chaque année, par une attestation de son expert-comptable, qu'il ne détient qu'un ou plusieurs lots dans cette résidence. Dans le cas où le Propriétaire détiendrait d'autres biens dans une autre résidence, l'Exploitant n'aura plus l'obligation de prendre en charge cette indemnité.

À titre strictement contractuel, si le Bailleur débute son activité LMNP en acquérant des lots situés dans des résidences différentes, mais gérées par des filiales de la société Symon(e) By Adonis, la société Symon(e) By Adonis s'engage à prendre en charge le paiement d'une indemnité annuelle correspondant à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) au bénéfice

du Bailleur pour le(s) lot(s) de la présente résidence.

Le montant de cette indemnité annuelle s'établira selon les tranches de loyer annuel hors taxe (HT) suivantes, avec comme date de référence la signature du présent bail commercial :

- Un montant maximum de 250 euros sera accordé lorsque le loyer annuel HT est compris entre 5 000 euros et 6 000 euros.
- Un montant maximum de 300 euros sera accordé lorsque le loyer annuel HT est compris entre 6 001 euros et 7 000 euros.
- Un montant maximum de 350 euros sera accordé lorsque le loyer annuel HT est compris entre 7 001 euros et 8 000 euros.
- Un montant maximum de 400 euros sera accordé lorsque le loyer annuel HT est compris entre 8 001 euros et 9 000 euros.
- Un montant maximum de 500 euros sera accordé lorsque le loyer annuel HT est au-delà de 9 001 euros.

Dans le cas où le Bailleur serait propriétaire de plusieurs lots au sein de la résidence SYMONE BY ADONIS, la tranche correspondant au loyer annuel HT sera calculée en cumulant les loyers des lots concernés. Cette règle de cumul est spécifiquement limitée à la résidence SYMONE BY ADONIS.

En effet, la Cotisation Foncière des Entreprises est déterminée par des critères indépendants de la volonté des Parties, notamment de délibérations prises en conseil municipal.

Le Propriétaire s'engage à fournir à l'Exploitant, sous un délai de 30 jours à réception de la CFE, tous les justificatifs nécessaires pour l'application de cette clause.

ARTICLE 15- ENSEIGNE ET AMÉNAGEMENTS

Le PRENEUR est autorisé à installer des éléments décoratifs ou d'ornements intérieurs et extérieurs, tels que jardinières, corbeilles et généralement tous les éléments nécessaires pour promouvoir sa marque, et développer son activité commerciale, sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble, et de respecter les autorisations administratives éventuellement requises pour l'installation de ces aménagements.

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne indiquant son activité à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires.

Cette installation sera réalisée aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR n'aura aucun droit quelconque sur le maintien de cette enseigne ou sur la marque ainsi apposée.

Il ne pourra solliciter aucune indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne ou de la reproduction des clichés de l'immeuble dans les divers catalogues touristiques, quel qu'en soit le support, et ce alors même que le PRENEUR, continuerait à exploiter la Résidence en tout ou en partie.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Conformément aux dispositions de l'article L145-41 du Code de Commerce, il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou d'inexécution d'une clause du bail et un mois après un commandement de payer une sommation d'exécuter, contenant pour le BAILLEUR son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivrée par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de formuler une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Magistrat compétent.

Tous les frais de recouvrement, commandements ou sommations, y compris les frais judiciaires seront à la charge du PRENEUR.

ARTICLE 17 - REVENTE - DROIT DE PRÉFÉRENCE

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer à son acquéreur les droits et obligations résultant du présent bail.

Par ailleurs le PRENEUR dispose d'un droit de préférence sur l'achat du local commercial : le BAILLEUR doit notifier son intention de vendre au PRENEUR au minimum 6 mois avant la fin du bail par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception, qui doit impérativement être daté.

Cette lettre est considérée comme une offre de vente au PRENEUR et doit comporter les éléments essentiels à savoir, le prix, les modalités de paiement, à défaut de quoi l'offre de vente risque d'être annulée.

La notification vaut offre de vente au PRENEUR qui aura seulement besoin d'accepter les conditions mentionnées pour que la vente soit formée mais qui pourra décider d'user ou non de son droit de préemption.

Il dispose d'un délai d'1 mois à partir de la réception de la lettre du propriétaire pour exercer son droit de préemption et accepter l'offre.

Une fois la réponse envoyée par LRAR ou remise en main propre, le PRENEUR dispose d'un

délai de 2 mois pour conclure la vente. Si le PRENEUR envisage de recourir à un prêt, le délai est porté à 4 mois.

Si la vente n'est pas conclue dans ce délai, le BAILLEUR est libéré de son obligation d'information envers le locataire et peut accepter d'autres offres.

Il est rappelé que la vente faite par un BAILLEUR à un tiers au mépris des droits du PRENEUR est sanctionnée par la nullité. La violation du droit de préemption entraîne alors soit la substitution du PRENEUR au tiers acquéreur soit l'allocation de dommages et intérêts.

ARTICLE 18 - DÉCLARATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP)

18.1 En outre, le Bailleur étant tenu d'informer par écrit le Preneur aux termes desdites dispositions de tout 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 survenu, pendant la période où il a été propriétaire des locaux ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, le Bailleur déclare au Preneur qu'il n'a pas connaissance d'un tel sinistre survenu à ce jour.

Le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes :

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé,

Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, ou par un plan de présentation des risques miniers prévisibles, prescrit ou approuvé

Ne sont pas situés dans un secteur d'information sur les sols (SIS).

Ne sont pas situés dans une commune classée en zone 3 (zone à potentiel radon significatif) par l'arrêté du 27 juin 2018.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance :

-Les biens objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

-Aux termes des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, un Etat des risques et Pollutions (ERP) est annexé au Bail (Annexe 1).

18.2 La construction des Locaux Loués étant postérieure au 1er janvier 1997, le Bailleur certifie que ceux-ci sont exempts d'amiante.

En outre, le Bailleur certifie qu'aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'est exploitée dans l'immeuble.

18.3 Conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions des articles L.134-1 à L.134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifiés par la Loi portant engagement national pour l'Environnement, dite Loi Grenelle II, n° 2010-788 du 12 juillet 2010, le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR un Diagnostic de Performance Energétique au plus tard dans les trois (3) mois à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

ARTICLES 19 - FRAIS

Les frais et honoraires éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du Preneur.
Les frais d'enregistrement seront à la charge du bailleur.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile à savoir le BAILLEUR en son domicile sus indiqué, le PRENEUR en son siège social également sus indiqué.

ARTICLE 21. CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des locaux objet du présent bail.

Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 22. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Le Bailleur reconnaît que la collecte de ses données personnelles (sans que la liste soit exhaustive : noms, prénoms, adresses postales, adresses électroniques, numéros de téléphones, toutes les données liées à la copropriété- lots- tantièmes- surfaces- données bancaires-...) par le Preneur fait l'objet d'un traitement par la société Symone by Adonis Prestige Nice.

Ces données sont nécessaires pour l'exécution du présent et de ses suites, et notamment pour le paiement des loyers et accessoires mais aussi pour le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients. Les données sont donc destinées à la société Symone by Adonis Prestige Nice, ses éventuelles filiales et aux éventuels prestataires de service, à l'exception des données bancaires.

Conformément aux dispositions légales, le Bailleur dispose d'un droit d'accès, d'interrogation, de rectification, d'opposition auprès de Symone by Adonis Prestige Nice ainsi que du droit de définir des directives pour le traitement de ses données après sa mort qu'il peut exercer en adressant un courrier à la société Adonis Prestige Nice (adresse en tête du présent bail).

ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour les litiges pouvant naître de l'interprétation de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait en deux exemplaires à _____ le _____

Le PRENEUR	Le BAILLEUR

LA CAUTION

La Société Symone By Adonis

La Société GB F&D GROUPE BATAILLE FINANCE ET DEVELOPPEMENT :

La Société ADONIS HOTELS ET RESIDENCES

La Société ADONIS PATRIMOINE

La Société 10-LS

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 - L'état sur l'environnement et état des risques et pollution (ERP)
- Annexe 2 - Descriptif ameublement
- Annexe 3 - Annexe 3 Inventaire des catégories de charges et travaux

Annexe 3 - Inventaire des catégories de charges et travaux

Réparations de toute nature à l'exclusion de l'art.606	Preneur
Article 606	Bailleur
Entretien mobilier	Preneur
Remplacement mobilier	Pendant le premier bail : preneur. A l'issue du premier bail : bailleur
Assurance PNO	Bailleur
Taxe foncière	Preneur
Travaux de remise aux normes	Preneur, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.
Travaux de vétusté	Preneur
Charges de copropriété	Preneur
Frais de syndic	Preneur
Publicité et Enregistrement du bail	Bailleur