

Bail commercial de locaux meublés **Résidence Service pour Personnes Agées**

Le présent bail est composé de deux (2) parties :

Première partie : conditions particulières.

Deuxième partie : conditions générales.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, les conditions particulières prévaudront.

Première partie – Conditions particulières

Article A – Identification du Bailleur.

Civilité / Nom :

Nom de jeune Fille :

Prénom (s) :

Né(e) le :

A :

Nationalité :

Adresse :

Profession :

Résident ou non résident
fiscalement

Situation Familiale :

Numéro de téléphone
portable :

Adresse mail :

OU

Dénomination	
Société	
Forme	Capital
Identifiée au SIREN N°	RCS de
sous le n°	
Siège social	
Représentée par	En qualité de

Article B – Description des biens loués.

Lot	N° appartement (Copropriété) : N° appartement (Exploitation, si différent) : N° emplacement parking (le cas échéant) : Tantièmes de copropriété :
Typologie	
Surface habitable – m2	

Article C – Nom et adresse de l'immeuble.

1 rue Amiral Courbet – 29200 BREST

Article D – Date prévisionnelle d'achèvement.

A la livraison des locaux, prévue, à titre prévisionnel le 4T 2025.

La date de prise d'effet du bail sera actée par le procès-verbal de prise de possession des locaux signée contradictoirement entre le vendeur, le preneur, le bailleur ou leurs représentants.

Article E – Date uniforme de fin de bail.

30 juin

Article F – Frais de la société tierce chargée de prendre livraison et de suivre la levée des réserves.

250 EUR HT par appartement à la charge du Bailleur si le Bailleur choisit l'expert recommandé par le Preneur, étant entendu que le Bailleur pourra également choisir l'expert recommandé par le Vendeur des Biens et dont il acquittera alors directement les frais conformément à l'article 4-B-9° des conditions générales des présentes.

Article G – Montant du loyer annuel hors taxes hors charges.

[] EUR HT pour le logement.

Article H – Modalités de règlement du loyer.

Règlement trimestriel à terme échu les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

A défaut de règlement à bonne date par le Preneur de toute somme exigible au titre du présent bail, et après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de huit (8) jours, le locataire sera redevable de plein droit, à compter de cette date, d'un intérêt de retard fixé au taux de l'intérêt légal en vigueur au jour de la mise en demeure.

Article I – Remise sur le loyer des premiers mois.

Cinquante pour cent (50%) des loyers des quatre (4) premiers mois suivant la date de prise d'effet.

Article J – Indice de révision.

Deux-tiers de la progression l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

Article K – Cautionnement.

Conformément aux dispositions de l'article 10 des conditions générales, RESIDENCE HAPPY SENIOR remet au Bailleur, ce que ce dernier accepte, une caution groupe émise par la société FINANCIERE DUVAL, SAS au capital de 140.000.014,20 euros, dont le siège se situe 45, avenue Georges Mandel à PARIS (75116), immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 401 922 497.

Concomitamment à la signature des présentes et sous la même condition suspensive, la société FINANCIERE DUVAL, s'est portée caution solidaire de RESIDENCE HAPPY SENIOR, au titre d'un acte de cautionnement dont modèle ci-annexé dans la limite de vingt-quatre (24) mois de loyer hors taxes non indexés.

Article L – Cession de droit au bail.

Conformément aux dispositions du point 10°) de l'article 4 et celles de l'article 10 des conditions générales, il est précisé qu'en cas de cession de droit au bail, le cessionnaire pourra substituer à la caution Financière Duval une caution maison mère et/ou intragroupe du cessionnaire si la structure émettrice présente une surface financière équivalente à celle de la société Financière Duval.

Article M – Condition Suspensive.

La prise d'effet du présent bail est soumise à la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des biens loués.

Article N – Signature électronique.

Chacune des Parties a accepté de signer le bail commercial par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais du service proposé par DocuSign et déclare en conséquence que l'exemplaire électronique du bail constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que la signature électronique du présent bail par DocuSign à un degré de fiabilité suffisant pour identifier son signataire et garantir son lien avec le bail auquel sa signature est attachée et est établie et conservée de manière à satisfaire aux exigences de durabilité et d'intégrité conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que l'exemplaire électronique fourni par DocuSign du bail et de l'ensemble des informations y afférent permet de satisfaire aux exigences de durabilité et d'intégrité au sens des dispositions de l'article 1379 du Code civil.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que l'horodatage du bail et des signatures électroniques, lui est opposable et que celui-ci fera foi entre les Parties.

Chacune des Parties reconnaît et accepte expressément que la signature électronique du bail par la plateforme DocuSign et que toute exemplaire électronique ainsi réalisé sera valable et opposable à son égard et à l'égard des autres Parties.

Le présent article constitue une convention de preuve conformément à l'article 1368 du Code civil.

Le BAILLEUR

**Le PRENEUR
RESIDENCE HAPPY SENIOR**

Annexes

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements et plans de vente

Annexe 2 – Inventaire précis et limitatif des catégories de charges.

Annexe 3 – État des risques et pollutions.

Annexe 4 – État prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la prise d'effet du bail - Néant

Annexe 5 – Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois (3) années précédant la prise d'effet du bail (en cas de locaux achevés). Néant

Annexe 6 – Modèle de cautionnement solidaire Financière Duval

Deuxième partie – Conditions générales.

Entre les soussignés :

La ou les personne(s) physique(s) ou morale(s) désignée(s) à l'article **A** des conditions particulières.

Ci-après « le Bailleur ».

Et

La société dénommée « Résidence Happy Senior », société à responsabilité limitée, au capital d'un million d'Euros (1.000.000 €), dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 123 rue du Château, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée au SIREN sous le numéro 820 126 795, représentée par l'un de ses représentants légaux.

Ou toute filiale contrôlée par elle au sens des dispositions du Code de commerce et qu'elle entendrait se substituer pour la prise à bail de la résidence.

Ci-après « le Preneur ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, les lots identifiés et décrits à l'article **B** des conditions particulières situé dans l'immeuble à usage de résidence services pour seniors dont le nom et l'adresse sont repris au **C** des conditions particulières et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Il est précisé que les Locaux, qui sont actuellement en cours de construction, sont loués neufs, meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements demeurants ci-après annexée.

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements et plans de vente.

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme qui commencera au lendemain de l'achèvement des travaux (mobilier compris), fixé, à titre prévisionnel, à la date reprise à l'article **D** des conditions particulières (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer à la date figurant à l'article **E** des conditions particulières suivant sa onzième année.

Comme condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes, en application de l'article L 145-4 alinéa 2 du code de commerce, le Preneur renonce expressément à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

Le bail prendra fin dans les conditions de l'article L145-9 du code de commerce sous réserve de l'envoi d'un congé adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de six (6) mois avant la date d'échéance contractuelle.

Article 3 – Destination et jouissance des lieux – Statut des baux commerciaux.

Les Locaux sont loués à usage de résidence avec services pour personnes âgées ayant obtenu, directement ou via un prestataire externe, l'agrément " qualité " visé à l'article L. 7232-1 du code du travail ou l'autorisation prévue à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles dans le cas de fourniture de services d'aide et d'accompagnement à domicile dans le cadre d'un investissement en LMNP ou Censi Bouvard si ce dispositif est toujours en vigueur au jour de la prise d'effet du présent bail .

Le présent bail fera l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations sous forme de baux d'habitation d'une résidence avec services pour personnes âgées avec accès aux services et équipements communs et prestations para-hôtelières.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division applicables aux Locaux.

Il est rappelé qu'afin d'exercer son activité, il est indispensable que le Preneur puisse disposer de la jouissance exclusive, gratuite et inconditionnelle de l'ensemble des locaux d'exploitation de la résidence de type accueil, bureaux, locaux techniques, salle polyvalente, salle de petit déjeuner et de l'ensemble des terrains extérieurs. Ce dispositif est repris dans le cadre du règlement de copropriété.

Le Preneur s'oblige expressément à assurer auprès des futurs résidents l'offre de fourniture de trois (3) des services et prestations relevant des dispositions de l'article 261 D 4° b du CGI, savoir :

- Nettoyage régulier des locaux (privatifs et communs) ;
- Service de petits déjeuners ;
- Fourniture de linge de maison ;
- Accueil des résidents.

Le Preneur s'oblige également à respecter les dispositions, dans la mesure où celles-ci seraient applicables au jour de la prise d'effet du présent bail :

- De l'Instruction BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 n°40, 12-09-2012 relative aux services para-hôtelières ;
- De l'Instruction DGI 5B-2-10 du 29 décembre 2009 relative au dispositif Censi-Bouvard et s'engage par conséquent à obtenir au plus tard dans les 12 (douze) mois de la mise en exploitation effective de la résidence, l'agrément " qualité " visé à l'article L. 7232-1 du code du travail ou l'autorisation prévue à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles pour son service d'aide et d'accompagnement à domicile et à le conserver pendant la durée du bail.

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.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1°) *État des lieux loués* : A prendre les lieux loués, le mobilier et les équipements dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront neufs et que leur état permettra une exploitation commerciale optimale de l'ensemble immobilier constitué par la résidence.

2°) *Assurances* : A s'assurer et maintenir assuré pendant toute la durée du bail contre les risques résultant de

l'exploitation commerciale des biens loués meublés, l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, les risques locatifs et recours de tiers, la responsabilité civile et la perte d'exploitation, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble contre l'incendie. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à première réquisition du Bailleur.

3°) *Entretien – Réparations locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assumer les charges et réparations qui lui incombent ainsi que ses consommations, conformément à l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail qui est demeuré ci-après annexé, conformément à la loi dite « loi Pinel ».

Annexe 2 – Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail.

4°) *Mobilier et équipements* :

A entretenir le mobilier loué en bon état et d'assurer, chaque fois que cela sera devenu nécessaire et que l'état objectif des équipements considérés le justifiera, le renouvellement ou le remplacement des meubles, ustensiles et équipements garnissant les locaux loués, pour son propre compte et à ses frais en cas de dégradation, de vol ou de disparition ou, pour le compte du Bailleur et aux frais de ce dernier en cas d'usure normale, à condition d'en avoir préalablement informé par écrit le Bailleur au moins un mois à l'avance et d'avoir préalablement communiqué les devis correspondant au coût des éléments à remplacer dont le montant ne saurait être supérieur au coût de l'aménagement mobilier initial, indexé en fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation portant sur l'ameublement et équipements ménagers (indice mensuel, ensemble des ménages, métropole, base 1998 - Nomenclature COICOP : 05 – Ameublement, équipements ménagers et entretien courant de la maison). L'indice de référence sera le dernier indice publié à la date de conclusion des présentes.

À cet effet, le Bailleur donne mandat au Preneur à l'effet de :

- Procéder au maximum une fois au cours de la durée initiale du présent bail et en cas d'usure normale, au renouvellement, au nom et pour le compte du Bailleur, à condition d'avoir respecté les conditions ci-dessus, des éléments de mobilier garnissant les locaux loués, tel que figurant sur la liste d'inventaire ci-après annexée et selon les normes et standards de la résidence ;
- Prélever, par compensation sur les loyers, le coût de remplacement ou de renouvellement dudit mobilier ;

Par ailleurs, le Preneur s'oblige à :

- Justifier des remplacements opérés et de lui remettre l'ensemble des factures correspondantes qui devront être établies à ses nom et adresse et selon le taux de TVA applicable ;
- Ne faire dans les lieux loués, aucune modification autre que décorative sans en avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur ;
- Informer par écrit le Bailleur de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

5°) *État des lieux loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier en un état d'usure normale, avec toutes les modifications et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur.

6°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations autres que locatives, réalisées par le Bailleur, alors même que leur durée excéderait vingt-et-un (21) jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'elles soient effectuées en concertation avec le Preneur pour tenir compte de ses impératifs d'exploitation.

7°) *Charges de copropriété :*

A acquitter, au prorata des tantièmes de copropriété correspondant aux biens loués, tels que repris au **B** des conditions particulières, toutes les charges locatives de copropriété nécessaires au bon fonctionnement des parties communes de l'immeuble correspondant aux dépenses imputées au Preneur dans l'inventaire ci-après annexé en annexe 2.

8°) *Fiscalité :* A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (contribution économique territoriale et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

B – De son côté, le Bailleur :

9°) *Livraison des biens loués – État des lieux :*

Le Bailleur s'engage

- Soit à diligenter une société tierce choisie par le Preneur et représentant ce dernier qui, moyennant une somme forfaitaire fixée à l'article **F** des conditions particulières, avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués pour le compte du Bailleur et du Preneur, formulera, le cas échéant, toutes observations et réserves, se chargera du suivi de la levée des réserves et signera, en tant que de besoin, pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi, ainsi que le quitus de levée de réserves ;
- Soit à confier cette même tâche à toute société qui lui serait présenté par son vendeur et dans ce cas faire son affaire du règlement des sommes correspondantes auprès du vendeur ou du prestataire recommandé par celui-ci.

Le Bailleur devra informer le Preneur de son choix au plus tard trois (3) mois avant la date de livraison prévisionnelle.

Le procès-verbal de livraison régularisé par le représentant du Bailleur servira de support à l'état des lieux d'entrée qui sera dressé entre les Parties et intégrera les remarques éventuelles du Preneur, étant rappelé qu'à l'issue du bail, il sera dressé un état des lieux de sortie.

A défaut d'état des lieux, le Bailleur sera déchu du bénéfice de la présomption de l'article 1731 du Code civil en vertu de laquelle le Preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations.

10°) *Cession de droit au bail – Sous-location :*

Autorise le Preneur à céder son droit au bail en l'intégrant à la cession du fonds de commerce à charge de l'en prévenir au moins trois (3) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, et sous réserve de demeurer garant solidaire de son cessionnaire direct pour la durée du bail restant à courir et dans la limite de trois (3) ans à compter de la prise d'effet de ladite cession. La cession isolée du droit au bail sera soumise à l'agrément préalable exprès du Bailleur. Il est ici précisé qu'en cas de cession de droit au bail, le cessionnaire devra remettre au Bailleur une caution répondant aux dispositions de l'article 10 suivant.

Autorise d'ores et déjà le Preneur à sous-louer les locaux dans les conditions suivantes :

Le Preneur pourra sous-louer ou encore sous-traiter ou donner mandat ou mettre en location gérance la totalité des locaux loués uniquement à une société de son Groupe dédiée à l'exploitation de la résidence senior, et dont il demeurera solidaire des engagements au titre du présent bail.

Le Preneur pourra sous-louer les locaux pour les besoins de son activité de résidence avec services pour personnes âgées ayant obtenu l'agrément « qualité » directement ou via un prestataire externe, l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-1 du code du travail ou l'autorisation prévue à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles dans le cas de fourniture de services d'aide et d'accompagnement à domicile, au titre de contrats conclus pour l'habitation de personnes physiques, ainsi que pour les activités accessoires, notamment les activités d'hébergement temporaire, touristique ou affaires.

Le Preneur restera garant solidaire du respect par ses sous-locataire(s) des règles applicables à l'Immeuble.

La sous-location ou la domiciliation ne pourra avoir une durée supérieure au Bail principal.

Au cas où le Bail principal viendrait à cesser à quelque date et pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra obtenir le départ pour la même date des sous-locataires et ce, à ses diligences et frais exclusifs.

Le Preneur sera garant, à l'égard du Bailleur, de toutes réclamations qui pourraient être formulées par un sous-locataire à l'encontre du Bailleur nonobstant l'absence de lien de droit entre le Bailleur et le sous-locataire.

Le Preneur demeurera en tout temps seul responsable de l'entier respect des clauses et conditions du présent Bail et notamment de l'entier paiement des loyers, taxes, charges et accessoires.

Au surplus, le Preneur s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, pouvant être dues par application des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, sans que le Bailleur puisse être inquiété.

Les travaux d'aménagement et de remise en état des Locaux, consécutifs à des sous-locations, sont à la charge exclusive du Preneur.

En cas de sous-location en conformité au règlement de copropriété, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L145-31, alinéas 2, 3 et 4 du Code de commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

11°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété correspondant aux dépenses imputées au Preneur dans l'inventaire ci-après annexé en annexe 2, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le Preneur aura pouvoir de voter librement sur les points suivants :

- Approbation des comptes ;
- Nomination du syndic et quitus de sa gestion ;
- Adoption du budget de fonctionnement.

De plus, le Preneur aura le pouvoir de voter librement les points dont il assume financièrement la charge selon la répartition convenue au présent bail.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur sera exonéré de son obligation au paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du bail.

Sur les autres points, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

Il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au Preneur de le représenter aux assemblées, dans la mesure où l'ordre du jour de celles-ci porterait exclusivement sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire. Dans la mesure où l'assemblée générale de copropriété comporterait un ordre du jour mixte, le Bailleur pourra toujours donner au Preneur un mandat impératif de vote relatif aux résolutions concernant les travaux dont le Bailleur conserve seul la charge.

12°) *Garanties de construction :*

Le Bailleur :

- Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur de toutes garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale ;
- Autorise le Preneur à mettre en jeu, le cas échéant par l'intermédiaire du syndic, l'assurance « dommage-ouvrage ». Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage- ouvrage, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur ou le syndic. Le Preneur ou le syndic, aura la charge de faire exécuter les travaux.

13°) *Vente des biens loués – Droit de préférence.*

En cas de vente des biens loués en cours d'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

En cas de cession par le Bailleur des locaux objet du présent bail (ou de la totalité des parts sociales de la société propriétaire ou encore des parts sociales donnant droit au contrôle de la société), le Preneur bénéficiera d'un droit de préférence qui s'exercera dans les conditions suivantes :

Afin de permettre au Preneur d'exercer son droit, le Bailleur s'oblige à transmettre au Preneur toute proposition d'acquisition, qui devra être signée du candidat acquéreur et contenir :

- L'identité complète du candidat acquéreur ;
- Le prix proposé ;
- Les modalités de règlement de ce prix ;
- Les modalités de financement de l'acquisition ;
- Les conditions suspensives ou résolutoires affectant l'opération ;
- Tout autre renseignement sur les conditions et modalités principales de l'opération envisagée.

Le Preneur disposera alors d'un délai d'un (1) mois pour faire savoir au Bailleur s'il entend, directement ou au travers de toute personne morale qu'il se substituerait librement, exercer son droit de préférence. En cas d'exercice de son droit de préférence, la vente sera régularisée dans un délai de deux (2) mois à compter de la décision qui aura été prise et notifiée au Bailleur.

Si le Bailleur est une personne morale, il est précisé que le droit de préférence dont bénéficie le Preneur ne s'appliquera pas dans l'hypothèse où la cession envisagée interviendrait au profit d'un des associés initiaux de la société bailleuse.

14°) *Informations périodiques et permanentes*

Le Bailleur s'oblige à transmettre au Preneur :

Tous les ans, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition de charges de copropriété sur l'exercice annuel :

- Un état récapitulatif reprenant l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire ;

Tous les trois (3) ans, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût ;

En cours de bail :

- Toute information sur l'apparition de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances ;
- Toute information relative à une modification de la répartition des charges entre locataires.

Le Bailleur pourra s'il le souhaite mandater toute personne de son choix afin d'effectuer ces démarches, et notamment le syndic de l'ensemble immobilier, dans le cadre d'une mission spécifique.

Compte-tenu du fait que les locaux sont en cours de construction, les Parties se dispensent d'annexer au présent bail les états prévisionnels des travaux sus visés.

Annexe 4 – État prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la prise d'effet du bail.

Annexe 5 – état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois (3) années précédant la prise d'effet du bail (en cas de locaux achevés).

Article 5 – Loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges dont le montant est fixé à l'article **G** des conditions particulières, TVA en sus, payable dans les conditions fixées à l'article **H** des conditions particulières.

Les taux de TVA applicables actuellement sont de 10% pour les logements et de 20% pour les emplacements de parkings.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seraient modifiés en conséquence.

Ce loyer sera révisé annuellement, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation à la hausse comme à la baisse de l'Indice retenu à l'article **J** des conditions particulières.

Indice de référence : dernier indice publié au jour de la prise d'effet du bail.

Le Bailleur s'oblige à faire les démarches nécessaires à l'assujettissement à la TVA des loyers et leur facturation.

Il importe que le Bailleur exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA et plus particulièrement, la déclaration d'existence prévue à l'article 286 du CGI.

Pour la première période, le loyer sera calculé prorata temporis entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil. Afin de faciliter la gestion de ces factures, un mandat de facturation est proposé par le Preneur au Bailleur au terme duquel il s'engage à émettre et gérer au nom et pour son compte les factures annuelles de loyer, et le cas échéant, et sur présentation des justificatifs adéquats toutes autres factures liées au présent bail.

A défaut d'acceptation de ce mandat, le Bailleur émettra annuellement une facture de loyer unique couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre qu'il adressera au Preneur au plus tard le 15 janvier de chaque année.

Pour la période courant de la date de prise d'effet du présent bail au 31 décembre de l'année en cours, une facture unique devra être émise correspondant au prorata de mois de loyer restant à courir jusqu'au 31 décembre.

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera suspendu et une franchise sera accordée par le Bailleur en cas de cas fortuit ou en cas de force majeure interrompant ou perturbant l'activité économique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou empêchant l'activité du Preneur au lieu de situation des biens loués, par exemple une interdiction dans l'accès des parties communes, ou leur non entretien ou un blocage permanent dans leur fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait le contrôle ou la responsabilité de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

Ce dispositif a vocation à couvrir des hypothèses exceptionnelles dans lesquelles l'exploitation du Preneur se trouve perturbée ou empêchée, sur tout ou partie de la résidence, et rend la commercialisation compliquée voire impossible.

Article 7 – Etat des risques et pollutions – Diagnostic de performance énergétique.

Un état des risques et pollutions est demeuré ci-après annexé.

Annexe 3 – État des risques et pollutions.

Compte-tenu du fait que les locaux sont en cours de construction, les Parties se dispensent d'annexer au présent bail un diagnostic de performance énergétique.

Article 8 – Clause résolutoire.

Il est convenu qu'en cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou du montant des accessoires à son échéance ou du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la loi, ainsi qu'à défaut de paiement à son échéance du différentiel de loyers dû après révision du loyer ou renouvellement amiable ou judiciaire du bail, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent bail, conditions qui sont toutes de rigueur, par le Preneur, et un mois après la signification d'un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause mentionnant ce délai et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas d'offre de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, qui sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation sans qu'il soit besoin de formalités judiciaires.

Article 9 – Rappel – Dispositions légales

Il est rappelé les dispositions suivantes qui s'imposent aux Parties :

Dispositions de l'article L145-14 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 évicé 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 ».

Dispositions de l'article L145-17 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 ».

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, qui résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité pourra représenter 1 à 2 années du chiffre d'affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Article 10 – Caution.

Il est ici précisé que le Preneur devra remettre au Bailleur, un acte de cautionnement solidaire émanant d'un établissement financier ou de sa société-mère. La Caution s'engagera à régler au Bailleur toute somme due ou à devoir par le Preneur dans la limite de vingt-quatre (24) mois de loyer hors taxes non indexés. La Caution pourra être mise en jeu à compter de la prise d'effet des présentes et devra couvrir toute la durée du Bail initial. La mise en jeu du cautionnement devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Caution accompagnée de la copie de la mise en demeure adressée au Preneur.

Article 11 – Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

ANNEXE 2

CHARGES, DEPENSES, CONTRIBUTIONS ET TAXES.

INVENTAIRE PRECIS ET LIMITATIF DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL.*

*Liste générale adaptée à tous types de lots, d'équipements, quels que soit leur emplacement et leur configuration.

Quel que soit le type de gestion collective de l'immeuble (copropriété, ASL, AFUL, ...) et conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les Parties s'obligent à s'acquitter de toutes les charges, réparations, travaux, impôts et taxes relatifs aux locaux loués, définis ci-dessous et selon la répartition suivante :

B1 = Bailleur

Sont à la charge du bailleur, les travaux ne relevant pas des obligations d'entretien et menues réparations, les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, les travaux relevant du clos et du couvert visés aux articles 605 et 606 du Code civil

P2 = Preneur

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Ascenseurs et monte-charge	Dépenses d'électricité	Dépenses de consommation courante		X
	Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations	a) Entretien : - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ; - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ; - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ; - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ; - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil. b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine. c) Menues réparations : - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ; - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ; - des balais du moteur et fusibles.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
	Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations	a) Exploitation et entretien courant : Eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ; Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ; Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ; Dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ; Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau Electricité ; Combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature. - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ; - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ; - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ; - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ; - vérification et entretien des régulateurs de tirage ; - réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ; - purge des points de chauffage ; - frais de contrôles de combustion ; - entretien des épurateurs de fumée ;		X

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
		- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées - conduite de chauffage ; - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détenteur ; - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires. b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun : - réparation de fuites sur raccords et joints ; - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ; - rodage des sièges de clapets ; - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Installations individuelles		Dépenses d'alimentation commune de combustible a) Exploitation et entretien courant : - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ; - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ; - dépannage ; - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ; - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ; - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ; - contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ; - contrôle des groupes de sécurité ; - rodage des sièges de clapets des robinets ; - réglage des mécanismes de chasses d'eau b) Menues réparations : - remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.		X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements dont les compteurs individuels	X	
Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.	Dépenses d'exploitation	Electricité ; Fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.		X X
	Entretien courant, menues réparations	Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ; Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur ; Entretien de propreté (frais de personnel).		X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
	Dépenses d'exploitation	Electricité ; Essence et huile ; Fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : - Ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.		X X X

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Piscines		Contrôle de la qualité de l'eau.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements (structure, bassins, revêtement, moteur, équipements de sécurité, système d'alimentation et d'évacuation, locaux annexes...).	X	
Sécurité et incendie	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) : tête de détection, centrale de détection.		X
	Extincteurs	Remplacement/entretien des extincteurs, contrôles périodiques par un organisme spécialisé (les premiers extincteurs sont installés aux frais et sous la responsabilité du Bailleur).		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements, détecteurs de fumée. Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.	X	
Climatisation	Dépenses d'entretien courant	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro-dry-coolers, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (ejecto-convecteurs, batteries terminales et modulines).		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Assurances	Parties communes	Toutes les primes d'assurances contractées par le propriétaire de l'Immeuble par la copropriété l'Immeuble, pour assurer ledit immeuble et tous les biens meubles ou immeubles les constituant.	X	
	Responsabilité civile de l'exploitant	Assurance couvrant tous les dommages liés à l'activité de l'exploitant.		X
Honoraires	Gestionnaire des parties communes - Honoraires de Syndic de Copropriété/ASL/AFUL.	Honoraires de gestion de l'immeuble, ensemble des frais du syndic de copropriété, ASL, et /ou AFUL.	X	
	Intermédiaires	Ensemble des honoraires liées à la gestion du bien immobilier, aux conseils, aux travaux et aux procédures diverses.	X	
Téléphone/Internet/Médias	Dépenses d'exploitation	Abonnements téléphoniques, internet et autres médias pour les lignes dédiées aux ascenseurs, à la télésurveillance, à l'accueil, dans les parties privatives et locaux d'exploitation.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Mises aux normes, transformations et amélioration du système Internet, téléphone et médias (ex : Mise en place de la fibre optique).	X	
Ravalement		Tous travaux de ravalement de l'Immeuble, y compris ceux ordonnés par l'Administration.	X	
Mobilier et électroménager	Entretien courant	Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	En cas de remplacement nécessaire d'un élément d'équipement ou mobilier dû à la vétusté ou l'obsolescence sans lien avec une dégradation du fait du Preneur	X	