AVENANT N°1
AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Ci-après le « **BAILLEUR** »
D'UNE PART,

La Société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION, Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 euros, dont le siège social est à PARIS (75008), 39 rue Washington, identifiée au SIREN sous le numéro 428 130 702 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, représentée par Monsieur Nicolas CHUPIET, en qualité de Directeur du Développement des Exploitations, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après, le "**PRENEUR**"
D'AUTRE PART,

Ci-après ensemble « **Les Parties** »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

Par acte authentique, le Bailleur a acquis dans un ensemble immobilier sis à LAVAL (53000), 16, rue du Colonel Flatters, dans une résidence meublée avec services, les biens immobiliers (ci-après les « Biens immobiliers ») ci-après désignés :

Nature du lot	N°
Appartement	122
Parking / cave	2

Lesdits biens immobiliers font l'objet d'un bail commercial dont la prise d'effet est intervenue le 29 janvier 2016.

La date initiale de fin du Contrat de Bail est prévue au **28 janvier 2025**.

Cependant, les Parties ont d'ores et déjà convenu de proroger la durée du Bail pour porter la fin de celui-ci au **31 décembre 2033** (soit 9 ans fermes sans faculté de résiliation triennale à compter du **1er janvier 2025**) avec pour seules modifications ***le montant du loyer et les frais de cession en cas de revente des biens.***

ND

Adresse de correspondance
Les Jardins d'Arcadie
39 rue de Washington - CS 80101
75008 Paris
Tel : 01 53 64 53 34

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1/ Les parties conviennent expressément, de proroger la durée du contrat de Bail signé entre les parties, à compter du **1er janvier 2025**, pour porter la fin de celui-ci au **31 décembre 2033** (soit 9 ans fermes à compter du 1er janvier 2025).

2/ Par ailleurs, les Parties conviennent de fixer **le montant du loyer annuel à compter de la date d'effet des présentes soit le 1er janvier 2025,** à la somme de **5446€ HT,** le loyer sera assujetti à la TVA en vigueur au jour de son exigibilité et payable selon les mêmes conditions que celles initialement prévues au Contrat de Bail.

3/ Enfin, les parties conviennent également qu'en cas de **revente des biens,** le Bailleur devra verser au PRENEUR des frais à hauteur d'un montant forfaitaire de 250 euros hors taxes, montant qui sera indexé aux mêmes conditions que le loyer du présent bail. Ces frais seront facturés au BAILLEUR dès que le PRENEUR aura été informé du processus de mise en vente et devront être réglés par virement bancaire dans les 10 jours calendaires de la réception de la facture.

Ces frais sont liés aux tâches à mener par le PRENEUR en conséquence de la cession des biens loués, à savoir l'organisation du créneau d'intervention des diagnostiqueurs missionnés par le vendeur en accord avec le résident qui occupe les lieux, la transmission des pièces nécessaires au notaire en charge de la rédaction du projet d'acte de vente, la mise à jour des données juridiques, comptables et des supports extranet à destination du nouveau BAILLEUR, etc.

Les autres dispositions du contrat de Bail et de ses avenants demeurent inchangées. En cas de contradiction entre elles les présentes prévaudront.

Fait en 2 exemplaires originaux.

Le Bailleur	Le Preneur LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION A Paris, le 10/10/2024

Adresse de correspondance

Les Jardins d'Arcadie
39 rue de Washington - CS 80101
75008 Paris
Tel : 01 53 64 53 34

Bail commercial
Résidence Sainte Famille
LES JARDINS D'ARCADIE SAINTE FAMILLE

ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci-après dénommé(e) **LE BAILLEUR**,

D'UNE PART

ET

La Société LES JARDINS D'ARCADIE DE LAVAL

Société par Actions Simplifiée, au Capital de 2 501 000,00€, dont le siège social est situé au 9 rue Weber – 75116 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 793.044.066 représentée par Monsieur François GEORGES, son Président,

Ci-après dénommée **LE PRENEUR**,

D'AUTRE PART

EN PRESENCE DE :

La Société **ACAPACE**, Société par Actions Simplifiée, au Capital de 7 923 525,00€, dont le siège social est situé au 9 rue Weber – 75116 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 378.816.284, représentée par Monsieur François GEORGES, son Président,

SH

IL A ETE ARRETE ET CONVENU LES DISPOSITIONS QUI SUIVENT :

Article 1 – ENGAGEMENT DES PARTIES

Le BAILLEUR donne à bail commercial, au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions du décret n°53960 du 30 septembre 1953 (articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce) et ses textes subséquents, les locaux désignés à l'article 2 (ci-après dénommés « les Locaux »).

Protection du statut des baux commerciaux – soumission volontaire

Le BAILLEUR déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le PRENEUR la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative d'une Résidence Services 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 lieux loués dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

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

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

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement sur tout ou partie des lieux loués -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 causé directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la Résidence dont dépend les lieux loués y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du PRENEUR (sous-locataire, mandataires etc.).

Article 2 - DESIGNATION : IDENTIFICATION DES BIENS

Les Locaux font partie d'un ensemble immobilier à édifier, sis à LAVAL (53000), 14/16 rue du Colonel Flatters, références cadastrées :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
CH	0173	16 impasse du Lycée	0ha09a57ca
CH	0286	14 rue du Colonel Flatters	0ha28a01ca
-			***0ha37a58ca***

2.1 Description de l'ensemble immobilier

MS M

L'ensemble immobilier dans lequel se situent les Locaux comprendra, en son état futur d'achèvement 89 logements, 22 emplacements de stationnement, 23 caves ainsi que divers locaux d'accueil et d'exploitation ainsi que des parties communes incluant notamment un hall d'entrée et des circulations intérieures.

Cet ensemble est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété.

2.2 Locaux objet du présent Bail

Par les présentes, le BAILLEUR confère au PRENEUR, qui accepte, un bail portant sur les Locaux ci-dessous désignés, lesquels sont loués meublés, le tout conformément aux dispositions sus-énoncées et au décret du 30 septembre 1953 précité :

Dans un ensemble de logements avec parties communes dénommé.

RESIDENCE SAINTE FAMILLE
14/16 rue du Colonel Flatters – 53000 LAVAL

N° commercial	N° de copropriété	Typologie du lot (apt/pkg/cave)	Surface habitable (pour les appartements)
122	56	Apt	45.47
2	140	pkg	

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des Locaux.

La présente location est consentie meublée ; l'inventaire du mobilier et des meubles meublants est joint au présent bail et constitue une annexe à laquelle il convient de se rapporter.

Article 3 - DUREE DU BAIL ET PRISE D'EFFET

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée ferme se terminant **neuf (9) années** entières et consécutive après sa prise d'effet, le PRENEUR renonçant expressément à sa faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 du code de commerce.

A l'issue de cette durée, le PRENEUR recouvrera la faculté de mettre un terme au bail poursuivi ou renouvelé à l'expiration de chaque période triennale.

Tout congé devra être délivré par acte extra-judiciaire suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.

La date de prise d'effet du bail est fixée au jour suivant la date de livraison au Bailleur par le Vendeur des locaux, à 0h00, où à la date de signature du bail si celle-ci intervient postérieurement à cette date.

La livraison interviendra au jour fixé pour la constatation de l'achèvement de la résidence entre le BAILLEUR et le VENDEUR.
Le BAILLEUR **qui mandate expressément le PRENEUR aux fins de prendre livraison des Locaux auprès du VENDEUR et d'effectuer pour son compte la levée de réserves éventuelles.**
De son côté, le PRENEUR, s'engage à transmettre au BAILLEUR, à première demande de sa part, un exemplaire du procès-verbal qui aura été établi.

ND JH

La date approximative d'achèvement des locaux se situe **4ème trimestre 2015.**

La non finition de certaines parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par le PRENEUR comme cause d'empêchement retardant l'entrée en jouissance, dès lors que les locaux objets du présent bail sont utilisables en conformité avec leur destination ainsi qu'il résulte de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La BAILLEUR ne saurait encourir aucune responsabilité pour tout retard dans l'achèvement et la livraison des locaux loués, quelle qu'en soient l'origine ou les conséquences.

Article 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

L'immeuble faisant l'objet du présent bail est loué à usage de Résidence avec Services devant faire l'objet d'une exploitation locative dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations diverses.

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

Il est précisé que l'exploitation étant assurée en résidence meublée avec services, le PRENEUR s'oblige à respecter les dispositions et les services prévus par l'article 261 D – 4b du code général des impôts et l'instruction du 30 avril 2003 (3A-2-03) (fournir, eu sus de l'hébergement, au moins trois des services suivants : petit déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture du linge de maison, réception).

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

Le PRENEUR, s'oblige à obtenir **l'agrément « qualité »** visé à l'article L. 7232- 3 du Code de Travail au plus tard dans les 12 mois de la mise en en exploitation effective de la résidence.

Article 5 – LOYER

5.1. Définition du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel H. T. défini comme suit :

N°commercial Appartement	N° de copropriété Appartement	N°commercial Parking/Cave	N° de copropriété Parking/Cave	LOYER € TOTAL HT	Ventilation Loyer Total HT	
					Dont TVA à 10,00%	Dont TVA à 20,0%
122	56			5574,00		
		2	140	430,00		
			Totaux	6004,00		

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujetti à la T.V.A au taux en vigueur, (en conformité de l'article 261 D du Code Général des Impôts, le BAILLEUR renonçant au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du même Code).

Le loyer, majoré du montant de la T.V.A. à son taux en vigueur au jour de son exigibilité, sera payable trimestriellement et à terme échu, soit aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Les taux de T.V.A. actuellement applicables sont respectivement :

- 10% pour les logements
- 20 % pour les parkings et les caves

Le PRENEUR bénéficiera d'une franchise de loyer de deux mois, de telle sorte que le premier loyer sera acquis deux mois après la date de prise d'effet du bail, cette prise d'effet ayant lieu, conformément à l'article 3 au lendemain de la livraison du bien immobilier meublé.

La livraison étant prévue le 4ème trimestre 2015, si celle-ci intervient le 31 décembre 2015, le bail prendra effet le 1er janvier 2016 et le premier loyer sera acquis à compter du 1er février 2016.

Dans le cas où la livraison aurait lieu postérieurement au 31 décembre 2015, la date initiale de prise d'effet du bail ainsi que le paiement du premier loyer et du dernier loyer seront reportés dans les mêmes proportions.

5.2. Indexation

Le loyer annuel sera réajusté chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail. L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou tout indice qui s'y substituerait.

Pour le calcul de cette indexation, l'Indice de base pris en considération sera le dernier indice paru à la de prise d'effet du bail, l'Indice de référence sera celui du même trimestre de chaque année.

5.3. Garantie

La société ACAPACE SAS intervient au présent bail pour garantir le Bailleur des obligations du Preneur et, plus particulièrement, toutes sommes (loyers et accessoires) exigibles en vertu du présent bail.

ND SH

5.4 Mandat exprès de facturation

Le Bailleur donne mandat exprès au Preneur d'établir, en ses lieu et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le Bailleur conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies par le Preneur au nom et pour le compte du Bailleur et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au Bailleur, l'original étant conservé par le Preneur.

Le Bailleur souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte,
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue,
- de signaler au Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le Bailleur dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois indépendamment du sort du présent bail.

Article 6 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit ainsi que les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir strictement.

6.1. Etat des lieux - entrée en jouissance

Le PRENEUR prendra les Locaux loués dans l'état dans lequel ils se trouveront au jour de la remise des clefs, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance du PRENEUR. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR, celui-ci sera réputé avoir reçu les Locaux en bon état et conformes à la destination prévue par les présentes.

Le PRENEUR s'interdit de faire effectuer dans les Locaux, après la prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance du certificat de conformité ou encore de donner aux Locaux une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance. Il s'oblige à imposer à son ou ses sous-locataire(s) le respect de ces obligations.

ND SH

6.2. Entretien - Réparations

a) Le PRENEUR devra entretenir de manière constante les lieux loués en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire le remplacement du mobilier et du matériel, la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques tels que notamment, meubles, appareils ménagers, ventilation, installations électriques et téléphoniques, les redevances des contrats d'entretien et de fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques, les dépenses d'entretien des minuteries et installations électriques.

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

c) Le PRENEUR devra faire exécuter et **prendre à sa charge** pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, que celles-ci soient petites ou grosses. Il se charge, donc des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, auxquelles il est convenu d'adjoindre les réparations liées au ravalement et à la réfection des façades et structures immobilières extérieures de l'immeuble.

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

Etant entendu que le PRENEUR, quant à lui, veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation de la résidence, conformément à son mode d'utilisation fixé ci-avant à l'article 4, et à entretenir les biens de manière à assurer la bonne conservation des biens ou souscrire tout contrat d'entretien à cette fin. Il supportera toute charge nécessitée par la mise en conformité des biens loués avec les lois, règlements ou prescriptions administrative nécessaires à son activité et à l'exploitation des lieux loués.

d) Le BAILLEUR autorise le PRENEUR et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, constructeur ou locateur d'ouvrage de toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon ; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagé pour procéder aux travaux de réparation.

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

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

MD SH

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

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

6.3. Conditions relatives à l'exercice du commerce

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

b) Le PRENEUR a pris connaissance avant la signature du bail du règlement de copropriété et/ou les statuts de l'Association Syndicale Libre afférent aux Locaux objets des présentes, ce que celui-ci reconnaît. Le PRENEUR s'oblige à en respecter l'ensemble des clauses et conditions, y compris les modifications qui viendraient à y être apportées ultérieurement dans les conditions prévues par eux, sous réserve d'en avoir été informé par le BAILLEUR.

c) Il s'interdit de pratiquer dans les lieux loués des ventes publiques de meubles ou objets mobiliers ainsi que toutes ventes, ou déballage, ou soldes en dehors des périodes d'usage de la profession.

6.4. Conditions générales

a) Le PRENEUR ne devra apporter aucun trouble dans l'immeuble dont dépendent les Locaux loués et jouir et exploiter ceux-ci en Bon Père de Famille conformément à leur destination.

Il devra se conformer aux règlements intérieurs de l'immeuble applicable à tous les copropriétaires, notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées.

b) Il ne pourra être fait usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;

c) Il devra veiller aux fuites d'eau, courts-circuits ou incidents, et de manière générale à toutes détériorations, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, le PRENEUR restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet. Le PRENEUR procédera aux déclarations auprès de son assureur comme précisé ci-après au paragraphe 6.9.

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

6.5. Impôts et taxes

SH

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet.

En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts, le tout à l'exception de la Taxe Foncière qui restera à la charge du BAILLEUR.

6.6. Sous location

Il est strictement interdit au PRENEUR de sous-louer en totalité ou partiellement les Locaux donnés à bail. Toutefois le PRENEUR est expressément autorisé par le BAILLEUR à consentir aux actes suivants :

- la mise en gestion totale ou partielle des biens présentement loués à laquelle le PRENEUR aura toujours le droit de procéder librement au moyen d'un mandat confié à toute société spécialisée. Cependant, le Preneur devra informer le Bailleur de l'existence de ce mandat et de l'identité du mandataire.

En tout état de cause, le PRENEUR s'engage irrévocablement à répondre solidairement de l'exécution des présentes et notamment du règlement des loyers et charges par tout sous-locataire ou gestionnaire qu'il aura désigné.

6.7. Cession du droit au bail

Le PRENEUR ne pourra céder aucun droit au présent bail si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce constitué dans les lieux loués. Le PRENEUR s'engage dans ce cas, à rester garant jusqu'à la fin du bail et à répondre solidairement avec son cessionnaire du paiement de loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

Le PRENEUR est cependant expressément autorisé par le BAILLEUR à céder librement le présent bail, à une filiale de la Société **ACAPACE SAS** intervenante au présent bail.

6.8. Remboursement des charges

Les charges de copropriété et les charges locatives pesant sur le BAILLEUR seront remboursées par le PRENEUR.

a) Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR la quote-part des charges et des honoraires de gestion lui incombant définitivement ou par provision au titre des lieux loués pour les dépenses de gestion propres à l'immeuble dont dépendent les Locaux loués.

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

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

SH

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

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

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

- Les honoraires de gestion du Syndic de copropriété,

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

6.9 Assurances

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

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

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

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

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

Le PRENEUR veillera à ce que l'ensemble des assurances souscrites par lui-même et celles souscrites par le Syndic (et dont les primes sont prises en charge par le PRENEUR) couvrent suffisamment les biens du BAILLEUR y compris les risques de pertes d'exploitation, de telle sorte que le BAILLEUR n'ait pas à souscrire d'autre police d'assurance pour les biens objets du présent bail.

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

6.10 Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division en lots de copropriété, outres les clauses

usuelles ou régissant l'ensemble immobilier, devront impérativement tenir compte de l'activité de l'Exploitant et des contraintes qu'elles impliquent pour les copropriétaires, à ce titre, il devra notamment prévoir que:

- L'exploitant pourra sous-traiter tout ou partie des services de la résidence ou sous louer librement tout ou partie de ces Locaux pour leur exploitation, sans besoin de faire concourir la copropriété à l'acte de sous-location. Une renonciation des copropriétaires à toute réclamation si l'Exploitant venait à retirer ses enseignes.

- Un droit d'utilisation à titre gratuit par l'Exploitant du nom de la Résidence ainsi que des clichés, plans et supports techniques et commerciaux de toute nature, relatifs à celle-ci.

- Qu'en cas de cession de son fonds de commerce par l'exploitant, les mêmes clauses s'appliqueront à son successeur.

6.11 Mandat de représentation

Le Bailleur donne mandat au Preneur de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toutes la durée du présent bail et de ses reconductions éventuelles.

A cet effet, le Bailleur devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place dans l'intérêt commun du Bailleur et du Preneur, afin de conserver à l'immeuble sa destination et de prendre les différentes décisions utiles au bon fonctionnement de la copropriété.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Bailleur qui ne pourra révoquer le mandat qu'en cas de faute lourde commise par le mandataire dans l'exécution de sa mission.

Toutefois, le Bailleur qui désirerait voir une question inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale ou souhaiterait donner des instructions de vote particulières au mandataire dans le cadre des résolutions prévues à l'ordre du jour aura la faculté d'informer le Preneur de ses choix et options en le précisant sur un courrier d'accompagnement adressé à ce dernier dans les délais prévus par le règlement de copropriété.

Les conditions d'exercice du présent mandat devront en outre respecter les dispositions de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi que les stipulations du règlement de copropriété relatives en particulier aux limitations des délégations de vote.

Article 7 - INFORMATIONS DU BAILLEUR SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

Demeurera ci joint et annexé aux présentes un état des risques naturels et technologiques.

Article 8 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après commandement de payer adressé par acte extrajudiciaire resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

Dans le cas où le PRENEUR, ou tout occupant de son fait, se refuserait à évacuer les lieux loués, la constatation de l'acquisition du présent article et l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et exécutoire nonobstant appel.

Article 9 - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

Les frais, émoluments, droits et honoraires découlant de la rédaction des présentes sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Le BAILLEUR fait élection de domicile à son domicile légal et le PRENEUR en son siège social précisés à la comparution des Parties

MD SH

En trois exemplaires originaux

LE BAILLEUR A :..Vélizy....., le :..18/04/2014..... Signature (s). précédée(s) de la mention « bon pour accord »	LES JARDINS D'ARCADIE DE LAVAL A :..Paris....., le :..30/04/14..... Signature (s). précédée(s) de la mention « bon pour accord » Bon pour Accord
	ACAPACE A :..Paris....., le :..30/04/14.... Signature (s). précédée(s) de la mention « bon pour accord » Bon pour Accord

Annexes :

- Inventaire du Mobilier
- Etat des risques naturels et technologiques

MD SM