



BAIL COMMERCIAL

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL DU 16/07/2013

6/17

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Gérard GUILLOT, résidant BP 1903 à NOUMEA CEDEX - NOUVELLE CALEDONIE (98846),

CI-APRES DESIGNÉ, " **LE BAILLEUR** ", D'UNE PART,

ET:

La Société « **MONTANA BOUC BEL AIR** », SAS au capital social de 10.000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 801 333 139, domiciliée 11 rue Lincoln à Paris (75008), représentée par Richard Claverie, dûment habilité aux fins des présentes,

CI-APRES DESIGNÉE, " **LE PRENEUR** ", D'AUTRE PART,

ET:

La Société « **MONTANA GESTION** », SAS au capital social de 7.000.000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 829 879 147, domiciliée 11 rue Lincoln à Paris (75008), représentée par Richard Claverie, dûment habilité aux fins des présentes,

CI-APRES DESIGNÉE, " **LE GARANT** ", D'AUTRE PART,

Les parties ci-dessus étant, ci-après, susceptibles d'être dénommées ensembles les « Parties » et individuellement une « Partie ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE

Les Parties ont signé un bail commercial en l'état futur d'achèvement en date du 16/07/2013 portant sur des biens immobiliers destinés à l'hébergement de seniors (ci-après « le Bail »).

Une copie du bail commercial signé le 16/07/2013 et joint en **Annexe 1** aux présentes.

Outre les charges et conditions prévues au Bail et qu'il est ici inutile de rappeler, le Bail fixe dans son article 1 « DUREE DU BAIL » les conditions de durée de ce Bail, et dans son article 11 « GARANTIE » les conditions de garantie de paiement des loyers.

Les Parties décident d'un commun accord de prolonger la durée du bail initial mentionnée à l'article 1 « DUREE DU BAIL » et de modifier l'article 11 « GARANTIE » du présent Bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 : PROLONGATION DE LA DUREE DU BAIL

L'article 1 « DUREE DU BAIL » du Bail stipule que :

1- DUREE DU BAIL

« Le présent bail est consenti pour une durée ferme de 11 ans et 9 mois, avec prise d'effet le jour de l'achèvement des logements ou le jour de la signature de l'acte notarié si celui-ci est postérieur, pour se terminer 11 ans et 9 mois plus tard.

La déclaration d'achèvement des travaux interviendra à titre prévisionnel au 4^{ème} trimestre 2014.

Le Preneur convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par une lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant l'échéance du bail.

A la fin de la première période de 11 ans et 9 mois, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction dans les conditions de droit commun ».

Et est modifié comme suit :

« Les parties conviennent de prolonger le bail d'une durée de deux ans. Cette prolongation débute de plein droit au terme de la durée du bail initial fixée à 11 ans et 9 mois.

Les parties conviennent que les autres stipulations de l'article 1 restent en l'état ».

ARTICLE 2 : SUBSTITUTION DE GARANT

L'article 11 « GARANTIE » du Bail stipule que :



11- GARANTIE

« Dans le cas où le Preneur du présent bail, la SAS STEVA, se substituerait toute société filiale, la Société dénommée GROUPE STEVA, Société par Actions Simplifiée au capital de 18 170 380 Euro, dont le siège social est au 62 bis Avenue Ginoux 92120 MONTRouGE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 505 251 413, représentée par Messieurs Richard CLAVERIE ou Laurent BOUGHABA ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, déclare continuer à intervenir au présent bail garantir le Bailleur des obligations du Preneur et , plus particulièrement, toutes sommes (loyers et accessoires) exigibles en vertu du présent bail »

Les Parties conviennent de substituer la SNC MONTANA GESTION à la SAS STEVA en qualité de garant.

Et est modifié et remplacé par les stipulations suivantes :

« La société MONTANA GESTION, SAS au capital social de 7.000.000E, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n°829 879 147, domiciliée 11 rue Lincoln - 75008 Paris, représentée par sa Présidente, la SARL Groupe Montana, au capital de 19.000.000€, domiciliée au 11 rue Lincoln à Paris (75008) et immatriculée au RCS de Paris sous le n°483 788 493, elle-même représentée par Richard Claverie, s'engage à garantir le Bailleur des obligations du Preneur, savoir la SAS Montana Bouc Bel Air, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 801 333 139, et plus particulièrement, de toutes sommes (loyers et accessoires) exigibles en vertu du présent bail ».

En conséquence les Parties reconnaissent que la SAS STEVA est libérée de la garantie qu'elle avait consentie à l'article 11 du Bail.

ARTICLE 3 - DATE DE PRISE D'EFFET DE L'AVENANT

Les Parties conviennent que le présent avenant produira ses effets de plein droit à compter de la date de sa signature.

ARTICLE 4 – ABSENCE DE NOVATION

Toutes les dispositions du Bail qui ne sont pas expressément modifiées par le présent avenant continuent à s'appliquer, conformément au Bail.

ARTICLE 5 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour le Preneur, le Bailleur et le Garant en leurs sièges sociaux respectifs.

FAIT A PARIS

Fait en 3 exemplaires originaux

Le 30 Juillet 2018

lu et approuvé bon pour accord



Gérard GUILLOT
BP 1903
98846 Nouméa Cedex

Le Bailleur

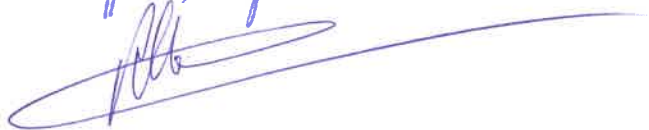
Précédé de la mention manuscrite « lu et approuvé bon pour accord »

Le Preneur, SAS MONTANA BOUC BEL AIR

Représenté par Monsieur Richard CLAVERIE

Précédé de la mention manuscrite « lu et approuvé bon pour accord »

lu et approuvé, bon pour accord.



Le garant, SNC MONTANA GESTION

Représenté par Monsieur Richard CLAVERIE

Précédé de la mention manuscrite « lu et approuvé bon pour accord »

lu et approuvé, bon pour cautionnement.



ANNEXES

Annexe 1 : copie du bail commercial signé le 16/07/2013.

W

BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT LOGEMENT MEUBLE

BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE BIENS IMMOBILIERS POUR L'HEBERGEMENT DE SENIORS AVEC AGREMENT QUALITE

Entre les soussignés :



Société intervenant à l'acte :
Civilité : *Monsieur*
Nom : *GUILLOT*
Prénom : *G. E. PARD*
Adresse : *41, Rue Edmond Vaillant*
Adresse :
Code postal et ville : *92100 COLOMBES*

Société intervenant à l'acte :
Civilité :
Nom :
Prénom :
Adresse :
Adresse :
Code postal et ville :

Avec la faculté de se substituer ultérieurement toute personne morale.

Ci-après désigné(e) par le vocable « Le Bailleur », d'une part

SAS GROUPE STEVA

Société par Actions Simplifiée au capital de 18 170 380 euros

Dont le siège social est situé au 62 bis Avenue Ginoux, 92120 MONTRouGE

Immatriculée sous le numéro 505 251 413 RCS NANTERRE

Représentée par Richard CLAVERIE ou Laurent BOUGHABA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ou toute société filiale de la SAS GROUPE STEVA

Ci-après désignée par le vocable « Le Preneur », d'autre part,

h

Titre 1 : CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur, qui l'accepte les locaux désignés aux conditions particulières, faisant partie de la résidence seniors « Résidence Montana Bouc-Bel-Air » située à BOUC-BEL-AIR (13) Boulevard de Valcros. Ces locaux sont considérés en leur état futur d'achèvement.

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles à savoir, le descriptif technique des parties communes et privatives, les plans, avoir connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Il a été convenu ce qui suit :

1 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de 11 ans et 9 mois, avec prise d'effet le jour de l'achèvement des logements ou le jour de la signature de l'acte notarié si celui-ci est postérieur, pour se terminer 11 ans et 9 mois plus tard.

La déclaration d'achèvement des travaux interviendra à titre prévisionnel au 4^{ème} trimestre 2014.

Le Preneur convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant l'échéance du bail.

A la fin de la première période de 11 ans et 9 mois, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction dans les conditions de droit commun.

2 – DESTINATION

Le Preneur exercera dans les biens immeubles loués meublés faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitant de résidence pour seniors conforme et telle que définie à l'article 199 sexvicies du code général des impôts ayant obtenu l'agrément qualité visé à l'article L 7232-3 du code du travail, consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées ou indéterminées, avec la fourniture, en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture de linge de maison
- La réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Le présent bail ne sera associé, ni directement, ni indirectement, à l'activité ou aux résultats de l'activité exercée par **le Preneur**.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, répond aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 (BOI 3A.9.91), à celles de l'article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002 (Loi de finance rectificative pour 2002) et aux dispositions de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03).

3 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

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 en état neuf et meublés.

Le **Preneur** supportera les réparations d'entretien de toute nature ainsi que les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil. Il est précisé que tous les éventuels travaux de mise en conformité des bâtiments imposés par une évolution des normes dans le domaine d'activité du **Preneur** sont exclusivement à la charge de ce dernier.



Il respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à réaliser à ses frais tous travaux et aménagements de son choix dans les locaux loués. Le Bailleur fera accessions aux travaux et aménagements que Le Preneur déciderait de laisser dans les locaux loués en fin de jouissance.

Le **Preneur** entretiendra les logements et leur mobilier en bon état de réparation locative ou de menu entretien. Il les rendra, à la sortie, en bon état d'entretien.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

Le **Preneur** pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du **Preneur** et entretenue en parfait état.

Le **Preneur** sera tenu de contracter 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, couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

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

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... ainsi que les charges de copropriété usuelles et non récupérables.

Le **Preneur** n'acquittera pas l'impôt foncier.

En outre, le Preneur ne saurait assurer les montant des charges de copropriété votées par **Le Bailleur** sans son accord et résultant de travaux et/ou dépenses présentant un caractère somptuaire et/ou qui ne seraient pas nécessités par l'état de l'immeuble ou sa mise aux normes

Le **Preneur** sera tenu d'obtenir et de conserver l'agrément qualité visé à l'article L 7232-3 du code du travail et à satisfaire donc au cahier des charges fixé par l'arrêté du 24 novembre 2005 publié au journal officiel du 8 décembre 2005. Le **Preneur** s'engage par ailleurs formellement à respecter la destination de l'immeuble et à ne louer donc les logements qu'à des personnes éligibles au dispositif repris à l'article 199 sexvicies du code général des impôts.

Concernant Le Bailleur

Le **Bailleur** acquittera l'impôt foncier relatif aux biens loués.

Le **Bailleur** conservera à sa charge les autres impôts et taxes des propriétaires loueurs.

Eu égard à l'activité qu'entend exercer **Le Preneur** dans l'ensemble immobilier, **Le Bailleur** s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou de consentir tout bail ou convention d'occupation à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce et/ou une activité de nature à gêner ou empêcher l'activité du **Preneur**.

Le **Preneur** pourra librement céder son droit au présent bail, sous réserve d'en avoir informé préalablement son **Bailleur**, et de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire, du paiement des loyers, de ses charges, et de toutes les conditions du présent bail.

Le **Preneur** pourra librement procéder à la sous-location des biens objets du présent bail, partiellement ou en totalité, et ce sans avoir à requérir l'accord préalable du **Bailleur**.

Le Bailleur autorise irrévocablement **Le Preneur** et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur et le constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que la garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance « dommage-ouvrage ».

Dans ce cas, **Le Bailleur** mandate **Le Preneur** pour percevoir les indemnités versées, à charge pour ce dernier de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec **Le Bailleur** s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, **Le Bailleur** pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé, au paragraphe 6.

Le Bailleur donne expressément pouvoir au **Preneur** de procéder pour son compte à la réception d'éventuels travaux effectués dans les locaux objets des présentes par les entreprises chargées de les exécuter.

4 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors TVA défini aux conditions particulières, il sera payable trimestriellement, 15 jours après la fin d'un trimestre civil soit le 15 janvier, le 15 avril, le 15 juillet et le 15 octobre de chaque année. Il sera calculé prorata temporis en nombre de jours dans le cas de trimestres incomplets.

Ce loyer fera l'objet d'une révision de plein droit le 1^{er} janvier de chaque période triennale. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu et accepté par chacune des parties, que, compte tenu que la durée du présent bail est supérieure à 9 ans, le taux de révision retenu est fixé forfaitairement à 2 % annuel. Ce taux de 2 % sera appliqué prorata-temporis l'année de prise d'effet du bail.

La première révision du loyer interviendra le 1^{er} janvier 2018.

En cas de variation de TVA pendant la durée du bail, la TVA facturée en sus du loyer ci-dessus fixé subira la même variation.

Le loyer sera dû pour la première fois 29 jours après la date de prise d'effet du bail. Cette prise d'effet aura lieu, conformément à l'article 1 du présent bail, le jour de la déclaration d'achèvement des travaux.

5 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait du fait ou d'une faute du **Bailleur**, affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le loyer défini ci-avant ne sera pas payé, jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

6 – MANDAT

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été accepté, **Le Bailleur** donne mandat irrévocable au **Preneur**, avec faculté de délégation et de substitution de le représenter aux assemblées de copropriétaires pendant toute la durée du bail.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la Société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

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

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du **Bailleur** par le présent bail, **Le Bailleur** pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

Le Bailleur donne expressément mandat au **Preneur** afin de le représenter lors des opérations de livraison de l'immeuble et lors de la signature du procès verbal de remise des clefs. **Le Bailleur** pourra accompagner le **Preneur** lors de ces opérations. Dans l'hypothèse où **Le Bailleur** n'accompagne pas le **Preneur**, il renonce alors expressément à tous recours contre le **Preneur** relatifs aux procès verbaux de réception établis. Le **Preneur** s'engage à transmettre au Bailleur un exemplaire des procès verbaux établis.

7 – CLAUSES RESOLUTOIRES

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution, par **Le Preneur**, de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, **Le Bailleur** aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Le bail est soumis à la condition résolutoire de l'acquisition des biens par le Bailleur.

8 – FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du **Preneur**.

9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur domicile ou siège respectifs figurant en tête des présentes.

10 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de NANTERRE.

11 – GARANTIE

Dans le cas où le Preneur du présent bail, la SAS STEVA, se substituerait toute société filiale, la Société dénommée GROUPE STEVA, Société par Actions Simplifiée au capital de 18 170 380 Euros, dont le siège social est au 62 bis Avenue Ginoux 92120 MONTRouGE, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 505 251 413, représentée par Messieurs Richard CLAVERIE ou Laurent BOUGHABA ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, déclare continuer à intervenir 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.

12- PACTE DE PREFERENCE - CESSION DES LOCAUX LOUES

Pour le cas où le Bailleur se déciderait à vendre les Locaux Loués, il s'engage fermement et irrévocablement envers le Preneur à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition des Locaux Loués et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet. Cet engagement vaudra également pour tous les cessionnaires éventuels du Bailleur.

Le présent droit de préférence bénéficiera au Preneur ainsi qu'à l'ensemble des cessionnaires successifs du présent bail (le Preneur et ses cessionnaires étant ci-après désignés le « Bénéficiaire »).

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Bénéficiaire l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile ou à son siège social.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Bénéficiaire ou de signification de l'acte extrajudiciaire constituera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Bénéficiaire devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou acte extrajudiciaire faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence. Le Bénéficiaire indiquera à cette occasion s'il entend que le transfert de la propriété des Locaux Loués soit réalisé à son profit ou s'il entend se substituer un tiers. Le Bailleur accepte dès à présent qu'au Bénéficiaire puisse se substituer, sans formalité d'aucune sorte :

- (i) toute société contrôlée directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par la société STEVA (RCS NANTERRE B 505.251.413) ou tout acquéreur, personne physique ou morale, désigné par le Bénéficiaire à cet effet,
- (ii) la société Cerenicimo Asset (RCS NANTES B 538 864 729)

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le Bénéficiaire sera définitivement déchu de son droit pour la transaction envisagée.

En cas d'exercice par Le Bénéficiaire de son droit de préférence, le transfert de propriété des Locaux Loués à son profit ou au profit de son substitué sera reporté à la date de signature de l'acte authentique de vente correspondant. L'acte de vente devra être signé au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la réception par Le Bailleur de la notification du Bénéficiaire de son intention d'user du droit de préférence, ou le cas échéant, de la purge de tout autre droit de préemption (notamment du droit de préemption urbain) qui serait applicable. En cas de refus par Le Bailleur de signer l'acte authentique dans le délai précité, Le Bénéficiaire (ou son substitué) aura la faculté de faire constater la vente judiciairement, sans préjudice de tous dommages et intérêts pour Le Bénéficiaire ou son substitué.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, le ou les ayant(s)-droit du Bailleur et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, même dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence trouvera à s'appliquer si l'attributaire des Locaux Loués, le co-échangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à les vendre à titre onéreux.

13 – FORFAIT ADMINISTRATIF

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, de la prise en charge des honoraires et des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurance souscrites par le syndic, de la représentation éventuelle du Bailleur lors de la réception des biens....

Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins, le coût de cette gestion administrative sera de 200 euros HT par lot et par an, le montant correspondant sera déduit du loyer versé par le Preneur au titre du 4^{ème} trimestre de chaque année, révisable dans les conditions du loyer.

Titre 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

14 – DESIGNATION DES LOGEMENTS

Les logements, objets du présent bail sont constitués du ou des lots désignés ci-après ainsi que de la totalité des millièmes de copropriété attachés à ce ou ces lots :

N° de lot	017			
Type de lot	T1			
Etage	RDC			
Surface habitable (m²)	32,58			
Surface terrasse (m²)	12,00			
N° Parking extérieur	16			

15 – MONTANT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel égal à 5 665 € € hors TVA.
Il se décompose comme suit pour chaque logement.

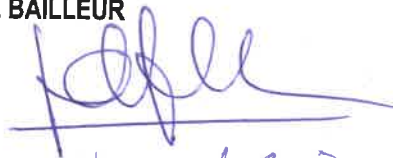
N° lot	017			
Loyer Annuel HT (parking compris)	5 665 €			

Fait en 2 exemplaires originaux.

A Colombes

Le 16/07/2012

LE BAILLEUR


Gerard Guirvot

A

Le

LE PRENEUR – SAS GROUPE STEVA

A

Le

LE GARANT

ANNEXE AU BAIL :

DESCRIPTIF DU MOBILIER SELON LE TYPE DE LOGEMENT

STUDIO

- Un lit de 90 et sa literie
- Une table
- Deux chaises
- Une table de chevet
- Un fauteuil
- Une commode

TYPE 2

- Un lit de 140 et sa literie
- Une table
- Quatre chaises
- Deux tables de chevet
- Un canapé
- Une commode

TYPE 3

- Un lit de 140 et un lit de 90 et la literie pour chacun des lits
- Une table
- Quatre chaises
- Trois tables de chevet
- Un canapé
- Une commode

TYPE 4

- Un lit de 140 et deux lits de 90 et la literie pour chacun des lits
- Une table
- Quatre chaises
- Quatre tables de chevet
- Un canapé
- Une commode

Fait en 2 exemplaires originaux.

A *Colombe*

Le *16/07/2013*

LE BAILLEUR

[Signature]
Gerard Benoit

A

Le

LE PRENEUR – SAS GROUPE STEVA

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° IAL-13015-03 du 20 Août 2010 mis à jour le 26 Mai 2011

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

RESIDENCE MONTANA
Boulevard de Valcros
13320 BOUC-BEL-AIR

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui ☒

non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui ☐

non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☒

Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☐

autre ☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

oui ☐

non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte
zone 5 ☐

moyenne
zone 4 ☐

modérée
zone 3 ☒

faible
zone 2 ☐

très faible
zone 1 ☐

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Voir carte ci-après

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

SNC RESIDENCE SENIOR BBA

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom

Guillot Gérard

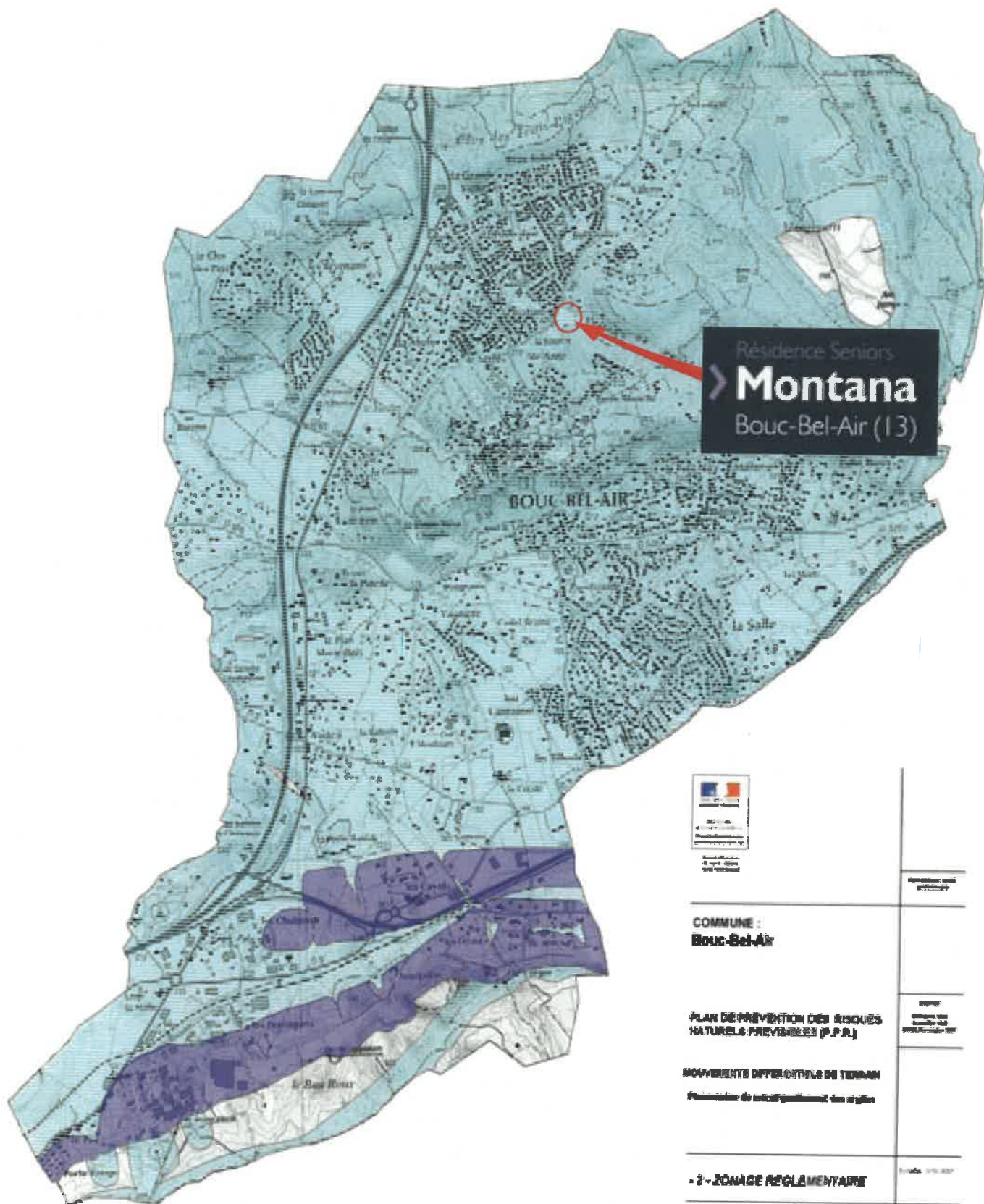
rayer la mention inutile

9. Date

à PARIS

le 20/06/2013

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article L 125-5 du code de l'environnement]



Résidence Seniors
Montana
 Bouc-Bel-Air (13)



COMMUNE :
Bouc-Bel-Air

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES
 NATURELS PRÉVUS (P.P.N.)

MOUVEMENTS DIFFÉRENTIELS DE TERRAIN
 Phénomène de métamorphisme des argiles

- 2 - ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

Légende :

 Zone fortement exposée (B1)

 Zone faiblement à moyennement exposée (B2)



Gérard Guilloit
 le 16 juillet 2013

De : [Vanessa ZAGURY](#)
À : [Caroline GREGOIRE | LB2S](#); [Joseph GROS](#)
Objet : RE: URGENT - DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS - Montana - GUILLOT Gérard
Date : lundi 13 avril 2026 16:11:04
Pièces jointes : [Outlook-acdpecnl.png](#)
[Lot 17 GUILLOT 09-18.pdf](#)

Bonjour Madame,

Nous ne pouvons malheureusement pas signer le bail originel car c'était le Groupe STEVA, qui à l'époque, avait conclu cet acte avec Monsieur GUILLOT.

Néanmoins, vous trouverez ci-joint un avenant ayant été signé le 30/07/2018. Cela devrait suffire à faire foi.

Merci,

Bien à vous,

ATTENTION ! NOUVELLE ADRESSE DE CORRESPONDANCE !



De : Caroline GREGOIRE | LB2S <caroline.gregoire@lb2s.fr>

Envoyé : lundi 13 avril 2026 15:42

À : Joseph GROS <joseph.gros@groupeмонтана.com>; Vanessa ZAGURY
<vanessa.zagury@groupeмонтана.com>

Objet : URGENT - DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS - Montana - GUILLOT Gérard

MISE EN GARDE : Cet email provient d'un expéditeur ne faisant pas partie du Groupe MONTANA - CAZAM.

Ne cliquez sur aucun lien, n'ouvrez aucun fichier joint, ou ne suivez aucune instruction de cette personne, sauf si vous êtes sûr de celle-ci et de l'authenticité du contenu de cet email.

Bonjour,

Dans le cadre de la revente du lot de Monsieur GUILLOT au sein de la résidence de Bouc-Bel-Air, mon client ne retrouvant pas son bail signé de votre part, pourriez-vous, svp, me le renvoyer contresigné par retour de mail ?

Vous en remerciant par avance et vous souhaitant une belle journée.

Bien cordialement

Caroline GREGOIRE
Assistante Administrative et Commerciale



3 Allée Alphonse Fillion
44120 VERTOU

02 28 21 05 14 |
caroline.gregoire@lb2s.fr

www.lb2s.fr

N°1 de la revente de biens en location meublée sous bail commercial

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont confidentiels et établis à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute modification, édition, utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Tout message électronique est susceptible d'altération. LB2S décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé, falsifié, édité ou diffusé sans autorisation.

This message and any attachments (the "message") are confidential and intended solely for the addressees. Any unauthorised alteration, printing, use or dissemination is prohibited. E-mails are susceptible to alteration. Neither LB2S shall be liable for the message if altered, changed, falsified, printed or disseminated without authorisation.