

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

Monsieur et Madame

Demeurant à

Monsieur né à le

Madame née à le

Mariés sous le régime de

Préalable à leur union célébrée à la Mairie de le

Ci-après « le Bailleur ».

La société « » Société « » au capital de « » EUR, ayant son siège social à « » (), « » immatriculée au registre du commerce et des sociétés de « » sous le numéro « », représentée par M. « » dûment habilité

Ci-après dénommés « le Bailleur » d'une part

ET

La société **RESIDENCE D'AUTOMNE** Société en Nom Collectif au capital de 150 000 EUR, ayant son siège social à PARIS (75001), 20 Avenue de l'Opéra immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 427 120 175 , représentée par Monsieur Frédéric HOEPFFNER dûment habilité, ou tout cessionnaire de son fonds

Ci-après dénommée « le Preneur » d'autre part

ET

La société **RESIDALYA** Société par actions simplifiée au capital de 13 000 000 EUR, ayant son siège social à PARIS (75001), 20 Avenue de l'Opéra immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 480 081 769 , représentée par Monsieur Hervé HARDY ayant tout pouvoir à cet effet

Ci-après dénommée « le Garant » de troisième part

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

La SNC RESIDENCE d'AUTOMNE a pour activité principale l'exploitation commerciale d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.P.H.P.A.D). et exploite sur la Commune de CHAMPS sur YONNE (YONNE) 11 avenue du Docteur SCHWEITZER un ensemble immobilier à usage de résidence d'hébergement de personnes âgées dépendantes (HEPAD) d'une capacité de 50 lits développée sur une surface HON de 2128,17 m2 dont elle est propriétaire.

La SNC RESIDENCE d'AUTOMNE, en qualité de propriétaire envisage de réaliser des travaux d'extension et restructuration dudit ensemble immobilier pour le porter à 3 080,85 m2 HON.(ci après le Projet) et sera à ce titre Maître d'ouvrage des travaux (ci après les Travaux)

C'est en cette qualité, qu'elle a obtenu un permis de construire par arrêté de Monsieur le Maire de CHAMPS sur Yonne en date du 06 Novembre 2009 et un permis de construire modificatif en date du 04 aout 2010.

Enfin la SNC RESIDENCE D' AUTOMNE souhaitant céder les logements de l'ensemble immobilier en cours d'extension et restructuration lot par lot auprès d' investisseurs , placera l'ensemble immobilier sous le régime de la copropriété et procédera à la vente des lots aux futur acquéreurs .

L'ensemble desdits lots constituera un tout indivisible sans lequel le Preneur ou son cessionnaire n'aurait accepté le présent bail .

Par ailleurs, il est d'ores et déjà prévu que tous les lots vendus une fois achevés seront exploités par une filiale de RESIDALYA cessionnaire du fonds de commerce du Preneur ,

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU LE PRESENT BAIL

Article 1. Objet

Le Bailleur donne à bail commercial à la société RESIDENCE D AUTOMNE qui l'accepte conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret N° 53.960 du 30 septembre 1953, et celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété, les biens et droits immobiliers à édifier avec tous droits y attachés ci après définis

Article 2. Désignation des locaux loués

Le présent bail porte sur les biens et droits immobiliers et sur les biens mobiliers d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (**E.P.H.P.A.D**) ci après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé commune de **CHAMPS sur YONNE (89290)** 11 avenue du Docteur Schweitzer cadastré section ABn° 227, 330 et 369 comprenant à l'achèvement deux bâtiments, comportant au total 50 unités d'hébergements,

Dans le bâtiment 2.

Une chambre n°située au étage dudit bâtiment d'une superficie dem2 et lestantièmes des parties communes y attachées

Le tout constituant le lot n° de la copropriété

La location porte tant sur les éléments immobiliers privatifs, que la quote-part des parties communes attachées audits lots, ainsi que sur les meubles privatifs et éléments d'équipements communs tels que lesdits biens existent, s'entendent, se poursuivent et se comportent avec leurs aisances et 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 équipés et meublés le tout conformément à la liste ci après annexée (ANNEXE 2)

Article 3. Prise d'effet et durée du bail

le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 11 années et 11 Mois entières et consécutives qui courra à compter de d'un mois après la livraison et au plus tard le 30 septembre 2012 ou à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure à la livraison, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison. (au sens de l'art. R 261-1 du Code de la Construction et de l'habitation).

A la livraison, un état des lieux sera établi entre le Bailleur ou son représentant dûment habilité, le Preneur ne pourra refuser de prendre possession des lieux que si lesdits locaux ne sont achevés, selon les prescriptions du code de la construction et de l'habitation, et ne sont donc normalement pas exploitables pour son activité, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Chaque partie pourra formuler les réserves qu'ils estimeront devoir soulever

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé par acte extrajudiciaire au moins 12 mois avant l'échéance du bail. Etant précisé que la faculté pour le Bailleur de donner congé au Preneur emporte bénéfice au profit de celui-ci d'une indemnité d'éviction (visée à l'article L.145-14 du code de commerce) égale à la valeur du fonds de commerce.

De convention expresse entre les parties, le Preneur renonce expressément à la faculté de résiliation triennale pour les neuf premières années du bail initial. Il bénéficiera de la faculté de résiliation triennale pour tout bail renouvelé.

Article 4. Destination des lieux

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans le local faisant l'objet du bail une activité d'exploitation d'un Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (**E.P.H.P.A.D**)

Cette activité d'exploitation est soumise à la TVA, conformément aux dispositions des articles 261 D-4 du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions apportées par les différentes instructions administratives.

Article 5. Charges et conditions

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

1 - A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que le Preneur bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique.

Il supportera les réparations de toute nature, en ce compris les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil mais uniquement pour toute la durée du bail initial. Ainsi pour tout bail renouvelé les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil seront à la charge du Bailleur

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

Dans les cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le Preneur prendra à sa charge pour elle de se retourner contre l'auteur de dégâts.

2 - A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

3 - A entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail, et à les rendre à sa sortie en état d'usure normale et en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

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

Il fera son affaire personnelle pour le compte du Bailleur de la mise en place et assurera à ses frais exclusifs, l'entretien du mobilier garnissant les locaux, avant vétusté.

Pendant toute la durée du bail initial il assumera également à ses frais exclusifs le remplacement du mobilier objets des présentes, si ce remplacement s'avérait nécessaire pour quelque cause que ce soit, lesdits mobiliers étant cependant acquis au Bailleur. Pour tout bail renouvelé les frais de remplacement du mobilier en cas de vétusté seront alors à la charge du Bailleur.

Il prendra en charge le coût du mobilier et des équipements des parties communes qui resteront sa propriété.

Tous les embellissements et aménagements seront acquis au Bailleur, sans qu'aucune indemnité ne puisse être demandée.

4 - A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, et portant sur les équipements spécifiques liés à celle-ci, qu'ils soient sa propriété ou la propriété du Bailleur.

Mises aux normes : Le Bailleur ne supportera quand à lui, et à ses frais exclusifs :

Que les travaux de mise en conformité portant sur le bâtiment et nécessaires à l'exercice de l'activité du Preneur ainsi que les travaux portant sur tous les éléments d'équipements ayant le caractère d'aménagement lourd et non spécifiques à l'activité exercée par le Preneur (climatisation, extincteurs automatiques (sprinklers) ...)

5 - A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au Bailleur, sans indemnité, de tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec l'autorisation du Bailleur.

6 - A acquitter pendant toute la durée du bail initial l'ensemble des charges de copropriété (assurance de l'immeuble, honoraires du syndic ...) qu'elles soient qualifiées de récupérables ou non par toute réglementation qui ne serait pas d'ordre public. A compter du premier renouvellement il ne supportera alors que les charges locatives usuelles de la copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret N° 87-713 du 26 août 1987 (ou toutes réglementations qui l'aurait remplacée), ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe professionnelle et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc...étant précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du PRENEUR, restera à la charge du Bailleur ;

7 - A établir un règlement intérieur de la résidence définissant les modalités d'usage et de fonctionnement de ces services, leurs tarifs et conditions, etc.

8 - A contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, pendant toute la durée du bail, une ou plusieurs polices garantissant notamment les risques d'incendie, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

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 bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées par les compagnies d'assurance. A charge pour lui de les affecter aux réparations et travaux indemnisés.

9 - Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la société preneuse et entretenue en parfait état.

De son côté le Bailleur:

1 - Autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus.

2 - Le Bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. En outre il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, intempéries quelconques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail. La police devra garantir le Bailleur, pendant 2 ans contre la perte des loyers suite à un sinistre. Le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le Preneur et ses assureurs. Cette assurance sera prise globalement par la copropriété et sera remboursable annuellement par le Preneur, pour toute la durée du bail initial. Pour tout bail renouvelé elle sera à la charge du Bailleur.

3 - Autorise, par ailleurs, le Preneur à sous-louer tout ou partie du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci avant. Le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L.145-31 du Code du Commerce et en conséquence dispense le Preneur à l'appeler à concourir à tous actes de sous-location consentis à ce titre.

4 - Décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le Preneur, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du Bailleur.

5 - S'engage à meubler le ou les logements du présent bail conformément à leur destination par l'acquisition du kit de matériel et mobilier auprès de l'exploitant.

6 - Pendant la durée du bail initial, il ne supportera aucune charge autre que les impôts et taxes des propriétaires loueurs (notamment taxe foncière hors ordures ménagères) applicable aux locaux ou les travaux de mise aux normes visées au 4 des obligations du Preneur. Pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mis en jeu, de toutes les garanties de vente et de construction et à mettre en jeu l'assurance « Dommages Ouvrages». Les indemnités versées sont encaissées par le Preneur qui aura à charge de faire exécuter les travaux.

A compter du premier renouvellement du bail, le Bailleur conservera à sa charge l'assurance des murs, les honoraires du syndic, les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, non récupérables, et les travaux définis par l'article 606 du Code Civil, en particulier les travaux de ravalement et entretien des façades, la réparation ou le remplacement des équipements techniques des parties communes qui sont sa propriété (et donc autres que les équipements spécifiques à l'activité du Preneur), le remplacement des organes de production d'eau chaude, la réfection de l'étanchéité des toitures et de manière générale le maintien en conformité de toute nature du bien selon ce qui est dit au 4 des obligations du Preneur.

Les dits travaux seront décidés en accord avec le Preneur, s'ils concernent les parties privatives et par l'assemblée des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Tout travaux devra être effectué sans nuisance pour l'activité du Preneur et le planning de travaux devra être élaboré en accord avec le Preneur pour tenir compte de son activité spécifique.

7 - 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 louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire ou pas à celui du Preneur.

8 - Autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité.

9 - S'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre une quelconque décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

10 - Donne son accord pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Article 6. Lois et usages

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du Bailleur. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 7. Loyer et indexation

Le bail est consenti et accepté moyennement un loyer annuel Hors taxe hors charge et hors indexation de

Il est expressément convenu entre les PARTIES que le Loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail comme suit :

pour 25% du loyer en fonction de la variation de l'indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE

pour 75% en fonction de l'évolution du « prix de journée » de l'activité du PRENEUR.

L'indice de base IRL retenu sera le dernier publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer

A chaque période triennale, le même rapport sera ensuite effectué entre l'indice de comparaison retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre l'année où la clause d'indexation sera appelée à jouer

Par ailleurs, l'augmentation du loyer résultant du jeu de l'indexation ci-dessus définie sera limitée, de convention expresse entre les parties, à une augmentation de 2 % par année civile.

Article 8. Taxe sur la valeur ajoutée.

Le bail sera assujéti de plein droit à la TVA en application de l'article 261 D 4° du C.G.I. En cas de modification du taux de la TVA, actuellement à 5,5%, les loyers exprimés TVA incluse, seraient modifiés en conséquence.

Les acquéreurs, conformément aux dispositions du Code Général des Impôts, déclareront, aux termes de leurs actes de subrogation, expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

En cas de variation de la TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

Article 9. Règlement des loyers

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur, à terme échu, par trimestre civil le 1er du mois suivant.

Le premier loyer sera calculé au « prorata temporis » du nombre de jours entre la date d'entrée en vigueur du bail et le dernier jour du trimestre en cours, sans franchise de loyers.

Le BAILLEUR s'engage à quittance chaque paiement de la partie en numéraire du loyer T.T.C. qui sera établie pour son compte par le PRENEUR.

Article 10. Revente

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat et en informer le Preneur avec un préavis de trois mois.

PACTE DE PREFERENCE.

Bénéficiaire

Le BAILLEUR confère à :

La société RESIDALYA SAS au capital de 13.000.000 d'euros, dont le siège social est à PARIS (75001) 20 Avenue de l'opéra, RCS PARIS 480.081.769 (ci-après dénommée « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE »)

Société GARANTE aux termes du bail commercial visé en l'exposé qui précède,

Et au profit de toutes personnes physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par le BAILLEUR ou ses ayants-droit, ou ayants causes,

Conditions

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Si une vente amiable doit intervenir, le « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE » aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels LE BAILLEUR aura traité, et qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée en son siège social, en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de soixante jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'adresse indiquée dans la notification, au cédant son refus d'acquiescer ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Adjudications

Si une adjudication intervient, le « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE » aura un droit de préférence pour se porter

adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE » devra être informé de l'adjudication par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant la date fixée pour celle-ci. A cette lettre recommandée qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence restera librement transmissible aux ayants-droit ou ayant causes du « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE ».

En cas de prédécès, ou de liquidation, du BAILLEUR, la présente obligation sera transmise à ses ayants-droit ou ayants causes.

Ce pacte est consenti pour une durée de trente ans, s'éteignant le

Intervention et acceptation du bénéficiaire.

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Agissant au nom et pour le compte de la société RESIDALYA SAS au capital de 13.000.000 d'euros, dont le siège social est à PARIS (75001) 20 Avenue de l'opéra, RCS PARIS 480.081.769

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés

Lequel es-qualités déclare expressément accepter le pacte de préférence résultant des présentes.

Article 11. Clause résolutoire

1°) Comme condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou toute autre personne indiquée par celui-ci de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

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 lieu et place, dans l'intérêt commun du mandat et du Preneur afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le Preneur devra rendre compte de l'exécution de son mandat au Bailleur, ce dernier ne pourra révoquer le mandat qu'en cas de faute grave du Preneur dans l'exercice de sa mission. .

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au Preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le Bailleur, tels qu'il est dit à l'article 5, alinéa 2, ci-dessus.

2°) 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 (ou l'ensemble des Bailleurs à l'unanimité du fait de l'indivisibilité du bail) aura la faculté de résilier le bail. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée de un mois.

Article 12. Frais

Les frais éventuels relatifs au bail sont à la charge du Bailleur

Article 13.Compensation

Les parties conviennent expressément que toute compensation sera possible dès lors que les parties détiendront entre elles des créances liquides et exigibles, et ce quelque soit leur origine.

Article 14. Cession, Apport, Prêt, Gérance ou Substitution

Les parties conviennent expressément que le Preneur pourra opérer, sans formalité aucune, tout transfert à quelque titre que ce soit (cession, apport, prêt, location gérance, donation etc ..) ou substitution du présent bail.

Néanmoins, le Preneur restera pleinement garant et répondra solidairement et indivisiblement de tous cessionnaires dès lors que le Bailleur n'aurait pas agréé le transfert ou la substitution ; cette garantie ne sera donnée que pour la durée restant à courir jusqu'à la fin du bail en cours, en aucun cas au delà et donc sur les baux renouvelés.

Cet agrément ne pourra se faire qu'au regard de la situation financière du cessionnaire ou de la personne qui s'est substituée et de l'engagement dudit cessionnaire ou la personne qui s'est substituée de continuer le bail dans des conditions en tous points similaires à celles figurant au présent bail.

En raison de la cession de fonds de commerce d'ores et déjà envisagée de la SNC RESIDENCE D'AUTOMNE à une filiale de

RESIDALYA, le Bailleur accepte d'ores et déjà la cession du fonds de commerce au profit de toute filiale de RESIDALYA et agréée d'ores et déjà le cessionnaire en qualité de Preneur à bail. En raison dudit agrément, le Bailleur renonce à toute solidarité entre la SNC RESIDENCE D AUTOMNE et son cessionnaire.

Article 15. Cautionnement

Le Garant, par son représentant es qualités déclare se porter caution, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, des engagements du Preneur résultant des présentes mais uniquement pour toute la durée du bail initial.

Article 16. Informations sur les Risques Naturels et Technologiques .

Demeure ci-joint l'état obligatoire au titre des risques naturels et technologiques.

Le Bailleur déclare que le BIEN objet des présentes :

- n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, sauf l'effet éventuel des arrêtés de catastrophes naturels visé à l'état des risques naturels et technologiques ci-joint,
- n'a subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Article 17 . Contestation Litiges – Election de Domicile – Loi applicable

Chaque partie s'oblige tant pour elle-même que pour toute société de son groupe ou toute filiale créée le cas échéant pour les besoins de chaque opération.

Chacune des parties déclare qu'elle a pleine capacité à s'obliger aux présentes et que les mandats sociaux des représentants sus-nommés de chaque société n'ont pas été révoqués.

Tout document écrit afférent à la conclusion, l'exécution ou la rupture du présent contrat devra être rédigé en langue française que les parties élisent pour seule et unique langue contractuelle. Ce contrat a été préparé et négocié en français. Dans l'hypothèse d'une quelconque traduction de tout ou partie de ce contrat dans une autre langue, cette nouvelle version devra être construite et interprétée sur la base de la version française initiale. En cas de litige, seule la version française prévaudra.

Le présent bail dans son intégralité est soumis à la loi FRANCAISE.

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les parties font respectivement élection de domicile en leur siège social.

En cas de survenance d'un litige quelconque relatif à la conclusion, à l'exécution, à l'interprétation, ou à la rupture des présentes, les parties conviennent, préalablement à la saisine d'une quelconque juridiction, y compris arbitrale, de se rapprocher afin de négocier de bonne foi une issue au contentieux les opposant. En cas d'échec dûment constaté par les deux parties ou en cas d'absence d'accord trois mois après la date du début de la négociation, la partie la plus diligente saisira la juridiction déterminée à l'alinéa suivant.

Toute contestation relative à l'exécution des présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux du siège du Preneur.

Fait en quatre exemplaires dont un pour l'enregistrement

LE BAILLEUR

A
Le

LE PRENEUR

A
Le

LE GARANT

A
Le