

**L'AN DEUX MILLE DIX
LE HUIT JUILLET.
A PARIS (1°) 20 Avenue du l'Opéra**

Maître Jean-Jacques EYROLLES, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Marie-Pierre BADET-BLERIOT, Jean-Jacques EYROLLES et Catherine ANDRE-EYROLLES, notaires associés à AIX EN PROVENCE 52, boulevard du Roi René" ,

A REÇU le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS EN APPLICATION DES ARTICLES L.145-1 ET SUIVANTS DU CODE DU COMMERCE ET DES DISPOSITIONS NON CODIFIEES DU DECRET DU 30/09/1953 ET DES TEXTES SUBSEQUENTS.

ETABLI A LA REQUETE DE

1°)

1°-1 La société LE RELAIS, Société Civile dont le siège sociale est à BOULOGNE BILLANCOURT, immatriculée au RCS de Nanterres sous le N° 337.879.548.

Représentée aux présentes par Monsieur Frédérique HOEPFFNER, mandataire, demeurant professionnellement au siège de la société qu'il représente.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Eric DUVAL, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 12 Rue d'AGuessau gérant de ladite société aux termes d'une procuration sous seing privé du 1er juillet 2010 dont l'original demeure ci-annexé après mention.

Monsieur Eric DUVAL, ayant lui même agit en sa qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une assemblée générale des associés de ladite société en date du 23 juin 2006, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de ladite société, la présente opération entrant dans le cadre de l'objet social.

1°-2 La Société dénommée SCI DE LA PICARDIE société civile immobilière au capital de 1.524,49 euros, dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 123 Rue du château, identifiée au SIREN sous le numéro 395.082.472 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée aux présentes par Monsieur Frédérique HOEPFFNER, mandataire, demeurant professionnellement au siège de la société qu'il représente.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Eric DUVAL, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 12 Rue d'AGuessau gérant de ladite société aux termes d'une procuration sous seing privé du 1er juillet 2010 dont l'original demeure ci-annexé après mention.

Monsieur Eric DUVAL, ayant lui même agit en sa qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une assemblée générale des associés de ladite société en date du 23 Juin 2006, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de ladite société, la présente opération entrant dans le cadre de l'objet social.

Ci-après dénommée « **le MAITRE DE L'OUVRAGE - BAILLEUR** » de première part

Et

2°) La société LES PORTES DE CHAMPAGNE S.A.S. au capital de 390.000 d'euros, dont le siège social est à PARIS (75001) 20 Avenue de l'opéra, RCS PARIS 338.568.389

Représentée Monsieur Hervé HARDY, Président , demeurant professionnellement à PARIS (75001), 20 Avenue de l'Opéra

Agissant aux présentes en sa qualité de Président de ladite société ayant tous pouvoirs en cette dite qualité.

Ci-après dénommée « **le GESTIONNAIRE - PRENEUR** » de seconde part,
Se réservant le droit de se substituer toute personne morale filiale.

Et enfin

3°) 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

Représentée Monsieur Hervé HARDY, Président , demeurant professionnellement à PARIS (75001), 20 Avenue de l'Opéra

Agissant aux présentes en sa qualité de Président de ladite société ayant tous pouvoirs en cette dite qualité.

Ci-après dénommée « **le GARANT** » de troisième part

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

Le MAITRE DE L'OUVRAGE (visé au 1°-1) a réalisé une opération de promotion immobilière portant sur un bâtiment formant l'extension d'une EHPAD et poursuivi une opération de rénovation légère, sur le solde des bâtiments, situé commune de CHEZY SUR MARNE N°s 23-25 Grand Rue et 1 rue des carmes,

Le BAILLEUR (visé au 1°-2) a réalisé il y a quelques années une rénovation légère du bâtiment N° 17 Grand Rue, dite commune.

L'ensemble de ces biens immobiliers objets des présentes qui seront appelés l'IMMEUBLE,

Le GESTIONNAIRE a pour activité principale l'exploitation commerciale d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.P.H.P.A.D).

Le MAITRE DE L'OUVRAGE- BAILLEUR (ensemble désignés au 1-1° et au 1-2° qui précède) entend faire exploiter l'Immeuble par le GESTIONNAIRE devenu alors PRENEUR à bail commercial.

Le MAITRE DE L'OUVRAGE et le BAILLEUR ont placé leurs immeubles sous le régime de la copropriété et procédera à la vente lot par lot les logements auprès des investisseurs (ci-après le "**Projet**").

Le présent bail régit leurs relations dans le cadre de la réalisation du Projet et les travaux restant à réalisés. Ce Bail, au regard des projets de cession lot par lot des logements auprès d'investisseurs, devrait être divisé entre ces derniers, relativement à la désignation des biens et aux obligations financières, tout en conservant une

nature indivisible pour les besoins de l'exploitation pour toutes les autres charges et conditions.

Cependant il est expressément convenu entre les parties que cette division qui interviendra par la régularisation d'actes de subrogation lot par lot, n'emportera en aucun cas subrogation des acquéreurs dans les droits et obligations du MAITRE DE L'OUVRAGE résultant de toutes obligations de réaliser les travaux prévus qui resteront donc exclusivement à la charge du MAITRE DE L'OUVRAGE, sans recours par le GESTIONNAIRE contre les acquéreurs.

Ceci exposé, il est passé à la résiliation de l'ancien bail commercial et à la conclusion du nouveau bail commercial concernant les unités d'hébergements du présent projet.

ARTICLE LIMINAIRE – RESILIATION DE BAIL

Les comparants déclarent par les présentes résilier purement et simplement, sans indemnité quelconque de part ni d'autre le bail commercial actuellement existant sur lesdits biens et droits immobiliers.

ARTICLE 1°/ ENGAGEMENT DE LOCATION

Le MAITRE DE L'OUVRAGE - BAILLEUR donne à bail commercial au GESTIONNAIRE qui 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.

ARTICLE 2°) DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Le présent bail porte sur les biens et droits immobiliers et mobiliers d'un Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.PH.P.A.D) consistant en :

Un ensemble immobilier situé commune de CHEZY SUR MARNE comprenant trois corps de bâtiments, deux aux N°s 23-25 Grand Rue et 1 rue des carmes, et un corps de bâtiment formant « extension » au 17 Grand Rue, comportant au total 87 unités d'hébergements,

Observation étant ici faite que la SCI LE RELAIS et le PRENEUR aux présentes régulariseront entre elles les dispositions relative aux locaux exclus du présent bail.

Cette résidence est placée sous le régime de la copropriété pour les bâtiments à usage de logement, par les soins du BAILLEUR, par acte reçu aux présentes minutes le 30 Mai 2010 pour les biens du MAITRE DE L'OUVRAGE et le 5 Juillet 2010 pour les biens du BAILLEUR.

La location porte tant sur les éléments immobiliers privatifs, que la quote-part des parties communes attachées audits lots, ainsi que sur les parkings de l'ensemble immobilier qu'ils soient privatifs ou communs, ainsi que sur les meubles privatifs et éléments d'équipements communs.

ARTICLE 3°) PRISE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL ET PRISE D'EFFET

La date de prise d'effet des baux est fixée :

- Pour le cas de travaux à réaliser (bâtiments faisant l'objet d'une rénovation légère appartenant au MAITRE DE L'OUVRAGE) : au jour de la livraison au PRENEUR de la résidence terminée.

Il est dans cette hypothèse rappelé que le BAILLEUR procède à la réalisation des travaux envisagés pour une livraison au plus tard le 30 Décembre 2010.

Sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison. "FILLIN"(au sens de l'art. R 261-1 du Code de la Construction et de l'habitation).

Le **BAILLEUR** remettra les clés des lieux loués au **PRENEUR**, qui ne prendra possession des lieux que si lesdits locaux sont achevés, selon les prescriptions du code de la construction et de l'habitation, et sont donc normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

-- A défaut de travaux (c'est à dire pour l'ensemble des autres unités) restant à réaliser à compter rétroactivement du 25 Mai 2010.

Le bail portera sur une période de 11 années et 11 Mois entières et consécutives à compter de ce jour, pour se terminer le 30 Avril 2022.

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.

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.PH.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 tous 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 indemnités.

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.

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

Les baux seront consentis et acceptés moyennement pour l'intégralité de la résidence un loyer Hors taxe de CINQ CENTS ONZE MILLE DEUX CENTS EUROS (511.200 euros) hors taxes, soit TTC CINQ CENT TRENTE NEUF MILLE TROIS CENT SEIZE EUROS (539.316,00 euros) pour les unités d'hébergements.

Ce loyer sera révisé de plein droit indexé au 1er janvier de chaque année :
pour 50% du loyer en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC).
pour le solde en fonction de l'évolution du « prix de journée » de l'activité du PRENEUR.

Le tout limité à la hausse à 2% maximum par an. L'indice de base de chacune des fractions étant celui publié à la date de prise d'effet du bail.

La première révision interviendra le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de prise d'effet du bail au prorata du nombre de jours depuis la prise d'effet du bail, jusqu'à 31 décembre de l'année en cours.

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.

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 son 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 MAITRE DE L'OUVRAGE - BAILLEUR, ce dernier ne pourra révoquer le mandat qu'en cas de faute grave du PRENEUR dans l'exercice de sa mission. A défaut pour le BAILLEUR, de consentir pareil mandat et huit jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au PRENEUR, le BAILLEUR devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

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 MAITRE DE L'OUVRAGE - 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, PRET, GERANCE 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.

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°) INFORMATION 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°) CONTESTATIONS 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.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Marie-Pierre BADET-BLERIOT, Jean-Jacques EYROLLES et Catherine ANDRE-EYROLLES, Notaires associés à Aix-en-Provence, Téléphone : 04.42.26.09.40 Télécopie : 04.42.26.85.30 Courriel : .

DONT ACTE sur dix pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barrée :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.