

# BAIL COMMERCIAL.

Entre les soussignés

A ETE ETABLI LE PRESENT 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.**

## IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre

**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

.....  
.....  
.....

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

Et

**2°) 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 aux présentes par

.....  
.....  
.....

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

Et enfin

2°) La société FINANCIERE DUVAL S.A.S au capital de 74.551.750 euros dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT 7-9 rue Nationale, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE et portant le N° 401.922.497

Représentée aux présentes par

.....  
.....  
.....

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

**IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :**

**EXPOSE**

1. Le MAITRE DE L'OUVRAGE réalise (ou a réalisé) une opération de promotion immobilière ou de rénovation (lourde et/ou légère) sur les biens immobiliers ci-après désignés et qui sera appelé l'IMMEUBLE ;
2. Le GESTIONNAIRE a pour activité principale l'exploitation commerciale d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.PH.P.A.D).
3. Le MAITRE DE L'OUVRAGE entend faire exploiter l'Immeuble par le GESTIONNAIRE devenu alors PRENEUR à bail commercial.
4. Le MAITRE DE L'OUVRAGE placera l'Immeuble sous le régime de la copropriété et procédera à la vente lot par lot les logements auprès des investisseurs (ci-après le "**Projet**").
5. Le présent bail régit leurs relations dans le cadre de la réalisation des Travaux et du Projet. 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 son obligation 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 bail commercial concernant le présent projet.

**ARTICLE 1°/ ENGAGEMENT DE LOCATION**

Le MAITRE DE L'OUVRAGE 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°) DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

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 bâtiment indépendant situé au 17 Grand rue comportant au total 87 unités d'hébergements,

Cette résidence sera placée sous le régime de la copropriété pour les bâtiments à usage de logement, par les soins 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 DUREE DU BAIL ET PRISE D'EFFET**

La date de prise d'effet des baux est fixée à compter du jour de régularisation des présentes.

Le bail portera sur une période de 11 années et 11 Mois entières et consécutives.

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 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.

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

..... .....
----------------

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<sup>er</sup> 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 AJOUTEE.**

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°) REGLEMENT 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 quittancer 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 RESOLUTOIRE**

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 MAITRE DE L'OUVRAGE, 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 PROPRIETAIRE, 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.

Fait en quatre exemplaires dont un pour l'enregistrement

**LE BAILLEUR**

**A** .....

**Le** .....

**LE PRENEUR**

**A**.....

**Le**.....

**LE GARANT**

**A** .....

**Le** .....

## MATRICE D'ACTE DE SUBROGATION A BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

1°)

MONSIEUR (1)	MADAME (1)
NOM.....	NOM DE JEUNE FILLE.....
PRENOMS.....	PRENOMS.....
LIEU DE NAISSANCE.....	LIEU DE NAISSANCE.....
DATE DE NAISSANCE.....	DATE DE NAISSANCE.....
PROFESSION .....	PROFESSION .....

DOMICILE.....

TELEPHONE.....

MOBILE.....

MAIL.....

DATE DU MARIAGE ..... LIEU DE MARIAGE .....

REGIME MATRIMONIAL .....

*OU TOUTE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE QU'IL LUI(LEUR) PLAIRA DE SE SUBSTITUER.*

Ci-après dénommé « le **NOUVEAU BAILLEUR** » de première part,

Et

2°) 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

.....
.....
.....

Ci-après dénommée « l'**ANCIEN BAILLEUR** » de seconde part

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 aux présentes par

.....  
.....  
.....

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

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

1 - En date du .....le PRENEUR a signé avec l'ANCIEN BAILLEUR, un bail commercial (ci-après le «**Bail** ») portant sur un Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.P.H.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 bâtiment indépendant situé au 17 Grand rue comportant au total 87 unités d'hébergements,

Cette résidence a été placée sous le régime de la copropriété pour les bâtiments à usage de logement, par les soins de l'ANCIEN BAILLEUR.

L'opération faisant l'objet de la présente subrogation s'intègre dans une opération globale de subrogation pour l'ensemble de ces lots de la résidence vendus par l'ANCIEN BAILLEUR.

L'ANCIEN BAILLEUR, ayant l'intention de vendre à des investisseurs chacun des lots de logements de l'ensemble immobiliers dont s'agit, subrogera en conséquence chacun des acquéreurs de chacun des lots de copropriété dans ses droits et obligations résultant du bail commercial sus-visé, à l'exception de ses droits et obligations résultant des éventuelles obligations de travaux pris par l'ANCIEN BAILLEUR envers le PRENEUR dans ledit bail.

Une copie du Bail d'origine bien connue du NOUVEAU BAILLEUR est annexée à l'acte authentique d'achat ci-après visé au 2.

2 - Par acte authentique (ci-après l' « **Acte Authentique** ») signé le même jour que la signature par le représentant de l'ANCIEN BAILLEUR et du PRENEUR des présentes, l'ANCIEN BAILLEUR a vendu au NOUVEAU BAILLEUR le(s) lot(s) indiqué(s) à l'article 1 du Titre II Conditions Particulières.

Le nouveau BAILLEUR déclare avoir une parfaite connaissance de la description du bien objet de la présente subrogation telle qu'elle résulte de l'acte authentique d'acquisition dressé concomitamment avec la signature définitive présentes.

Pour chacun des logements loués dans le cadre de la présente subrogation au bail, le plan du logement est annexé à l'acte authentique d'acquisition sus-visé.

**CECI ESTANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – TRANSFERT PARTIEL DU BAIL**

Le PRENEUR prend acte de la cession du/des lot (s) ci-dessus mentionné(s), et accepte que le NOUVEAU BAILLEUR se substitue à l'ANCIEN BAILLEUR pour l'application du Bail concernant les (s) lots devenu(s) propriété du NOUVEAU BAILLEUR.

Ce transfert s'effectue à la date de ce jour.

**ARTICLE 2 – DROITS ET OBLIGATIONS DU NOUVEAU BAILLEUR**

Le NOUVEAU BAILLEUR reconnaît avoir pris connaissance du Bail dont copie est annexé à l'acte authentique dressé concomitamment avec la signature définitive des présentes tel qu'indiqué au 2° de l'exposé qui précède.

Il reprend tous les droits et obligations du Bail pour les lots dont il est propriétaire.

**ARTICLE 3 – LOYER**

La quote-part de loyer annuel affecté aux lots du NOUVEAU BAILLEUR est indiquée aux articles 2 et 3 des Conditions Particulières énoncées au Titre II.

Etant rappelé que ces loyers sont assujettis à la TVA.

Les taux de T.V.A. actuellement est de 5,50%

**Article 4 – TRAVAUX MANDAT**

Le présent article ne s'applique qu'aux NOUVEAUX BAILLEURS propriétaires dans le bâtiment concerné et pour le cas où des travaux sont à la charge de l'ANCIEN BAILLEUR.

Il est expressément convenu entre les parties que par la présente subrogation n'emporte en aucun cas subrogation du NOUVEAU BAILLEUR dans les droits et obligations de l'ANCIEN BAILLEUR résultant de l'obligation de réaliser les travaux de construction qui restera donc exclusivement à la charge de l'ANCIEN BAILLEUR qui devra réaliser les travaux à ses frais, risques et périls, de manière que le NOUVEAU BAILLEUR ne soit jamais inquiété de ce chef ; le PRENEUR renonce expressément à toute action à l'encontre du NOUVEAU BAILLEUR du fait de la réalisation ou non des travaux prévus, et s'interdit de refuser le règlement des loyers au NOUVEAU BAILLEUR pour un fait ou une cause liée à la réalisation, au défaut de réalisation ou à la non réalisation desdits travaux.

**Dans l'hypothèse de travaux à la charge de l'ANCIEN BAILLEUR il est expressément convenu que conformément aux stipulations de** l'acte d'acquisition visé dans l'exposé qui précède, L'ANCIEN BAILLEUR s'engage à construire la résidence (ou à y faire les travaux de rénovation envisagés) et à la livrer dans les délais visés à l'acte et dont le descriptif bien connu du PRENEUR et du NOUVEAU BAILLEUR est annexé à son acte d'acquisition.

**Mandat donné par le NOUVEAU BAILLEUR au PRENEUR pour la constatation de l'achèvement des Travaux**

Le NOUVEAU BAILLEUR donne expressément mandat au Preneur pour le représenter lors de la constatation de l'achèvement des Travaux.

Le Preneur qui est un tiers à l'acte authentique d'acquisition signé constatera, le cas échéant, l'achèvement des Travaux au nom et pour le compte du NOUVEAU BAILLEUR en fonction de la description des Travaux qui figure en annexe de l'acte authentique indépendamment des dispositions dudit acte.

En vertu du présent mandat, le Preneur constatera au nom et pour le compte du NOUVEAU BAILLEUR, l'achèvement des Travaux et signera au nom et pour le compte du NOUVEAU BAILLEUR le procès verbal de constatation d'achèvement des Travaux qui comportera le cas échéant des réserves.

## **ARTICLE 5 - CLAUSE PARTICULIERE – CONFIRMATION DE MANDAT**

Compte tenu de l'éloignement des copropriétaires du lieu de l'immeuble et de l'absentéisme chronique de nombre de copropriétaires aux assemblées annuelles de copropriété pour lesquelles le quorum est rarement obtenu en première assemblée, imposant ainsi les frais d'une seconde assemblée, d'une part, et de l'intérêt pour le NOUVEAU BAILLEUR et le PRENEUR de ne pas se voir imposer de décisions ou travaux susceptibles d'aller à l'encontre d'une saine exploitation de la résidence et de la destination de l'immeuble, d'autre part.

A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, le NOUVEAU BAILLEUR confirme aux présentes les obligations du bail initial en son article 11 – 1°), et s'oblige en conséquence à donner un mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute personne désignée par lui de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

A cet effet, le NOUVEAU 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 lieu et place dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination et de prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'immeuble.

Ce mandat ne fera toutefois pas obstacle à la présence du copropriétaire à la dite assemblée.

Il est en outre convenu que le NOUVEAU BAILLEUR ne sera pas tenu de donner de mandat au PRENEUR de le représenter aux assemblées dont l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par les copropriétaires ou sur des augmentations des charges supportées par les copropriétaires.

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 lourde dans l'exercice de sa mission de mandataire.

## **ARTICLE 6 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux ou domiciles respectifs.

## **ARTICLE 7 - 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 aux tribunaux compétents du siège du PRENEUR.

## TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES

### ARTICLE 1 – DESIGNATION DES BIENS

Dans la résidence visée en l'exposé qui précède, les biens et droits immobiliers suivants dépendant de l'ensemble immobilier à usage d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.P.H.P.A.D) visé en l'exposé :

N° de lot	Situation	Pièces	Surface habitable
.....	.....	.....	.....m <sup>2</sup>

### ARTICLE 2 - DUREE DU BAIL

Date de prise d'effet : DATE D'EFFET DU BAIL INITIAL

Date de fin de bail : DATE DE FIN DU BAIL INITIAL

### ARTICLE 3 – LOYER

Loyer annuel HT : ..... euros

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

1<sup>ère</sup> échéance : Le premier jour du trimestre suivant celui en cours au jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition visé dans l'exposé qui précède.

Le premier loyer sera calculé au « prorata temporis » du nombre de jours entre la date sus-visé et le dernier jour du trimestre en cours.

En trois exemplaires originaux

<b>L'ancien bailleur</b> <b>Fait en son siège</b> Le .....	<b>Le nouveau bailleur</b> <b>Fait en son domicile</b> Le .....	<b>Le preneur</b> <b>Fait à en son siège.</b> Le .....
--	---	--