

PROJET D'ACTE DE SUBROGATION A BAIL COMMERCIAL

L'AN DEUX MILLE DIX ,

LE

A Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 52, boulevard du Roi René, au siège de l'Office Notarial d'Aix-en-Provence 52, boulevard du Roi René, ci-après nommé,

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 à la requête de :

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 « l'ANCIEN BAILLEUR » **de première part**

ET

2°)

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

ET ENFIN

3°) 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 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 SUIIT :

1 - En date dule 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) dénommé « LES PORTES DE CHAMPAGNE » **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 valant « extension » comportant au total 79 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 par acte reçu au présentes minutes le2010

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 la procuration authentique dont une expédition est annexée à l'acte authentique d'achat ci-après visé au 2.

2 - Par acte authentique (ci-après l'« **Acte Authentique** ») signé ce jour concomitamment avec les 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 :

TITRE I – CONDITIONS GENERALES

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 de la présente subrogation, 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.

ARTICLE 8 – FRAIS

LE NOUVEAU BAILLEUR aura à sa charge l'ensemble des frais, droits et honoraires des présentes, à l'exception des frais, droits et honoraires du pacte de préférence ci-après visé.

TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES BIENS

1°) 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 dénommé la « **RESIDENCE LES PORTES DE CHAMPAGNE** » situé à CHEZY-SUR-MARNE (AISNE) 02570 19-21-23-25 Grande Rue et 1 Rue des Carmes :

Et cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	435	19 Grande Rue	00 ha 02 a 15 ca
	AC	298	21 Grande Rue	00 ha 02 a 09 ca
	AC	299	23 Grande Rue	00 ha 03 a 27 ca
	AC	300	25 Grande Rue	00 ha 19 a 60 ca
	AC	301	1 Rue des Carmes	00 ha 01 a 07 ca
	AC	436	19 Grande Rue	00 ha 01 a 40 ca
	AC	432	19 Grande Rue	00 ha 00 a 29 ca

Total surface :

00 ha 29 a 87 ca

2°) Désignation du(des) lot(s)

3°) Règlement de copropriété.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété valant état descriptif de division par acte reçu aux présentes minutes le 30 Mai 2010 dont une expédition est en cours de publication au bureau des hypothèques compétents.

4°) Effet relatif.

Acquisition par acte reçu aux présentes minutes ce jour concomitamment avec les présentes.

ARTICLE 2 - DUREE DU BAIL

Date de prise d'effet : au jour de l'achèvement des travaux.

Date de fin de bail : DATE DE FIN DU BAIL INITIAL soit le 30 Avril 2022.

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^{ère} échéance : Le premier jour du trimestre suivant celui en cours au jour de la livraison. Il est dans cette hypothèse rappelé que le **BAILLEUR** INTIAL s'est engagé à la réalisation des travaux pour une livraison au plus tard le 31 Décembre 2010.

Sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison pour l'ANCIEN BAILLEUR en charge des travaux (au sens de l'art. R 261-1 du Code de la Construction et de l'habitation).

Le **BAILLEUR** remettra les clefs 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.

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.

ARTICLE 4 – PACTE DE PREFERENCE.

Bénéficiaire

Le NOUVEAU 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 NOUVEAU 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 NOUVEAU 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 ans la notification, au cédant son refus d'acquérir 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 scauses du « LE BENEFICIAIRE DU PACTE DE PREFERENCE ».

En cas de prédécès, ou de liquidation, du NOUVEAU 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.

Déclaration de valeur.

Le présent pacte est évalué, pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, à dix mille euros (10.000 euros).

Réquisition de publication

Les parties requièrent la publication du présent pacte de préférence au bureau des hypothèques compétents.

Tous les frais de cette publication seront à la charge du bénéficiaire qui s'y oblige.

DONT ACTE sur sept pages.

Comprenant

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

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.