

SERSE

Société d'Exploitation des Résidences Services pour Etudiants

BAIL COMMERCIAL

EN APPLICATION ARTICLES L.145-1 à L.145-60 DU NOUVEAU CODE DU COMMERCE

DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES

DANS UNE RESIDENCE AVEC SERVICES

RESIDENCE ETUDIANTE – LILLE - LOOS

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur

Né le _____ demeurant _____

Madame

Née le _____ demeurant _____

Ci-après dénommé « Le BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

La **Société SERSE SAS**, société par actions simplifiée au capital social de 200.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Roubaix Tourcoing sous le numéro B 410 634 620, ayant son siège social à WASQUEHAL (59447) – 6 rue Konrad Adenauer – Zac du Grand Cottignies

Représentée par son Président, **Monsieur Etienne DEQUIREZ**, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée « Le PRENEUR »

D'AUTRE PART

Lesquels sont convenus d'un bail commercial pour les locaux dont la désignation suit.

ARTICLE 1 – BAIL

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Nouveau Code du Commerce et aux articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953, au PRENEUR qui l'accepte sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les locaux d'habitation équipés et meublés ci-après désignés, faisant partie de la résidence :

Lot n° situé au _____ étage.
Parking n°

Il est précisé, à toutes fins utiles, que les immeubles dont dépendent les locaux faisant l'objet du présent contrat sont en cours de construction.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tel que codifiés sous les articles L.145-1 du Code de Commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le BAILLEUR déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le PRENEUR la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le BAILLEUR consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du PRENEUR.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le PRENEUR bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux, aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le BAILLEUR ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le PRENEUR n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- Que le PRENEUR n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du PRENEUR mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- Que les Locaux ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- Que partie des Locaux serait susceptible d'être considéré comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du PRENEUR, et/ou ;

- Que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au PRENEUR.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le BAILLEUR sur tout ou partie des Locaux, aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, l'indemnité d'éviction à percevoir par le PRENEUR sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la Résidence dont dépend les Locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du PRENEUR (sous-locataire, mandataires etc.).

ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de neuf (9) années, avec une prise d'effet au 1^{er} Septembre 2014 si la régularisation de la vente par acte authentique intervient avant cette date, pour se terminer le 31 août 2023, sauf l'effet du droit au renouvellement au profit du PRENEUR résultant du statut des baux commerciaux.

Cette durée initiale est ferme : le PRENEUR renonce à la faculté de résiliation triennale prévue par l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, et le BAILLEUR renonce à la faculté de reprise prévue par les articles 10,13 et 15 dudit décret.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire dans les formes légales.

ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET

La prise d'effet du bail interviendra au lendemain de la date d'achèvement de la résidence, parties communes comprises, et ce au plus tôt le 31 août 2014.

AU CAS OU LES LOGEMENTS OU LES PARTIES COMMUNES NE SERAIENT PAS UTILISABLES A LA DATE MENTIONNEE CI-DESSUS, LE BAIL PRENDRAIT EFFET AU PLUS TARD 30 JOURS APRES LA DATE D'ACHEVEMENT EFFECTIVE DU BIEN OBJET DU BAIL ET DES PARTIES COMMUNES. **Conditions de livraison :** Les parties conviennent que les biens loués seront livrés lorsque auront été exécutés les ouvrages et auront été installés les éléments d'équipement prévus aux plans et descriptif technique susvisés et ci-annexés ;

Les défauts de conformité qui n'auront pas un caractère substantiel et les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation ne pourront faire obstacle à cette livraison.

Il en sera de même des aménagements et équipements extérieurs : revêtement des voies, aménagement des trottoirs et pose des bordures, plantations, etc.

Mandat : Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur qui accepte, à l'effet de constater l'achèvement et prendre livraison du Bien dans le cadre de la Vente en l'état futur d'achèvement dudit Bien,

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date d'achèvement de l'immeuble, parties communes comprises, et postérieurement à la date du 1^{er} Septembre 2014, la date de prise d'effet du bail serait fixée au lendemain du jour de la signature de l'acte authentique et de remise des clés au PRENEUR ; celui-ci sera redevable des loyers le lendemain de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le PRENEUR ne pourra exercer, dans les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence meublée avec services, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations, à sa clientèle, tels que :

- le nettoyage des locaux,
- la distribution de petits déjeuners,
- la fourniture de linge de maison,
- l'accueil- réception –gardiennage.

Le PRENEUR s'engage auprès du BAILLEUR à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations précitées, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le BAILLEUR renonce expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Il s'engage, à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

Le PRENEUR fait son affaire personnelle, à ses frais et risques, de l'obtention de toute autorisation, de la réalisation de tout travaux et équipement, du paiement de tout impôt, taxe, redevance et droit quelconques afférents à l'activité ci-avant définie et à l'occupation des lieux loués.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

5.1. à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, telle que résultant des dispositions ci-avant relatives aux conditions de la livraison, étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés à neuf.

5.2. à entretenir les logements et le mobilier les garnissant en bon état de réparations locatives ou d'entretien pendant la durée du bail. Toutefois, les grosses réparations et dépenses suivantes seront à la charge exclusive du BAILLEUR, sauf l'effet de la prise en charge de la garantie décennale :

- réparation des murs, ravalement, entretien et peintures des façades
- reprises du bardage et isolant
- réparation des charpentes, couvertures et étanchéités
- interventions généralisées sur les menuiseries extérieures
- réfection des halls, montées et coursives d'escaliers
- remplacement des organes de chauffage, sanitaire, robinetterie, production d'eau chaude, implantés dans les locaux communs
- remplacement des clôtures
- réfection des sols des parties communes et de tous les éléments communs

5.3. à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours. Toutefois le BAILLEUR s'interdit d'entreprendre celle-ci pendant la période de pleine saison.

5.4. à supporter, en ce qui concerne les parties communes, à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués, les charges locatives récupérables usuelles de la copropriété visées aux décrets N°87-712 et N°87-713 du 26 août 1987. Le BAILLEUR conservera à sa charge les dépenses de copropriété usuelles non récupérables

(et notamment honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble) ainsi que les dépenses de remise en état des logements et notamment celles concernant le réfrigérateur, et les radiateurs.

5.5. rendre les lieux loués, à la sortie, en bon état de maintenance et de réparation locative : il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant mobilier qu'immobilier, entre les parties, à la fin du contrat.

5.6. obliger ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur, et plus généralement au respect des obligations auxquelles il est lui-même tenu.

5.7. acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les impôts et taxes afférents à l'activité exercée dans les lieux loués ou frappant lesdits lieux et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque.

5.8. à entretenir le mobilier mis à sa disposition, tel que spécifié dans l'état du mobilier annexé à l'acte authentique.

5.9. à assurer le renouvellement de cet équipement mobilier lorsque cela sera nécessaire, étant néanmoins précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au BAILLEUR, qui demeurera propriétaire desdits équipements. Le PRENEUR devra préalablement à tout renouvellement, en informer le BAILLEUR et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer.

5.10. à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

5.11. à garantir les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Le PRENEUR se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

5.12. à justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

5.13. Le PRENEUR souscrira et acquittera directement toute consommation pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

5.14. Le PRENEUR s'oblige à respecter toute législation et réglementation. Notamment, il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène et autres dont les locataires sont tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ni inquiété à ce sujet.

5.15. Travaux du bailleur – Visite des lieux :

1° Le PRENEUR souffrira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, que le BAILLEUR ou le syndicat des copropriétaires fasse dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux qui sembleraient utiles, quelqu'en soient l'importance et la durée quant bien même celle-ci excéderait quarante jours. Toutefois le BAILLEUR s'interdit d'entreprendre celle-ci pendant la période de pleine saison. Notamment, le PRENEUR souffrira les travaux de ravalement, à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

2° Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, et toute personne qu'il aurait mandatée à cet effet, visiter les lieux loués pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile. Le BAILLEUR devra, en dehors des cas d'urgence, prévenir le PRENEUR au moins 24 heures à l'avance.

En cas de vente des locaux, ou dans les six mois précédant l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR. Ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrables et seulement entre 9 h et 20 heures.

De son côté le BAILLEUR :

5.16. conservera à sa charge les réparations constituant des frais non récupérables au sens des décrets N°87-712 et N°87-713 du 26 août 1987 et notamment les dépenses de remise en état des logements vétustes et de remplacement du mobilier vétuste.

5.17. conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs.

5.18. autorise le PRENEUR à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état. Le cas échéant : ce droit cessera dans l'hypothèse où le PRENEUR n'exploiterait plus la résidence pour quelque cause que ce soit. Le BAILLEUR et ses ayants droit ou ayant cause n'auront aucun droit quelconque sur le maintien de cette enseigne ou sur la marque ainsi apposée. Le BAILLEUR ne pourra solliciter aucune indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne, ou de la reproduction des clichés de l'immeuble dans les diverses publicités que fera le PRENEUR, quel qu'en soit le support.

5.19. conservera à sa charge les dépenses de copropriété usuelles non récupérables (et notamment honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble) ainsi que les dépenses de remise en état des logements et notamment celles concernant le réfrigérateur, les radiateurs et le chauffe-eau.

5.20. s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ce lot, pour y exploiter un commerce similaire à celui du PRENEUR ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le PRENEUR et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

5.21. autorise le PRENEUR à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci avant, et à céder son bail après en avoir informé le BAILLEUR, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail, demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci et de ses éventuels renouvellements, alors même qu'ils auraient eux-mêmes cédés leurs droits et ne seraient plus dans les lieux.

5.22. La sous-location, partielle ou totale, est interdite.

Toutefois, le PRENEUR est de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations directement liées aux besoins de son activité d'exploitant d'une résidence meublée avec services, et conformes à la destination de l'immeuble. Ces sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Dans cette hypothèse, et par dérogation à l'article L 145-31 du code de commerce, le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation de l'informer par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée, de son intention de sous-louer le Bien. Le BAILLEUR renonce également à la faculté qu'il a de concourir à l'acte.

5.23. autorise irrévocablement le PRENEUR et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance "dommage ouvrage". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le BAILLEUR s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le BAILLEUR pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé à l'article 8.

ARTICLE 6 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel _____ Euros (____€), hors taxes, T.V.A. en sus, payable par trimestre civil échu.

Il est convenu entre les parties qu'une franchise de loyer de 2 mois est consentie au preneur. Le premier loyer ne sera donc exigible que 2 mois après la date de prise d'effet du bail, soit au plus tôt le premier novembre 2014. Le loyer sera révisé de plein droit le 1er octobre de chaque année, à hauteur de 85 % de la variation de l'indice de révision des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

L'indice de base ayant servi à la fixation du présent loyer étant le dernier publié à la date de livraison, (non connu à ce jour), l'indice à utiliser pour la prochaine révision sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice de révision n'était pas publié à la date où celle-ci doit avoir lieu, la révision automatique interviendrait cependant, à titre provisionnel, calculée sur le dernier indice publié et pour être rétroactivement ajustée lors de la publication de l'indice attendu.

En cas de cessation de la publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, les parties conviennent d'appliquer l'indice substitué en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. A défaut d'indice de substitution ou de coefficient de raccordement nécessaire, l'indice de remplacement sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut d'accord, par un expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la partie la plus diligente. La décision de l'expert sera définitive et sans recours et ses honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.

Les taux de T.V.A., actuellement en vigueur, sont les suivants :

- 7 % pour le montant du loyer des logements,
- 19,60 % pour le montant du loyer des parkings.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait exclusivement du fait ou d'une faute du BAILLEUR, ou de l'apparition de désordres de nature décennale, ou enfin de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc..) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le loyer défini à l'article 6 ne sera pas payé jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

La cessation de paiement du loyer ne s'appliquera pas si la survenance de l'un quelconque des événements ci-dessus visé, cause de la non sous-location, est imputable au PRENEUR.

ARTICLE 8 – ASSEMBLEES DE COPROPRIETAIRES

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

A cet effet, le 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.

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

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

ARTICLE 9 – INFORMATIONS DU BAILLEUR SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le PRENEUR à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'état des risques naturels et technologiques a été établi, conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et porté à la connaissance du BAILLEUR.

Cet état de ce jour est demeuré ci-annexé.

Les PARTIES se déclarent informées que cet état des risques a été établi au vu de la consultation de la Préfecture du Nord.

Elles reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des présentes du caractère non exhaustif des informations recueillies ainsi que de l'absence d'indications sur la date de mise à jour de celles-ci.

Il en ressort :

- que la commune de LOOS est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant les risques suivants :

- inondations
- mouvements de terrain

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'obtention d'éventuels renseignements complémentaires.

Les biens objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé par le BAILLEUR de la situation des biens objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le BAILLEUR déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,

- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

ARTICLE 10 - REVENTE

En cas de revente de son bien pendant l'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat. Dans le cadre d'une succession les ayants droits s'engagent à honorer les droits et obligations résultant du contrat.

ARTICLE 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE

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

ARTICLE 12 - TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions du présent bail, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

ARTICLE 13 - FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du PRENEUR ; toutefois, si le BAILLEUR souhaite que le bail soit établi par acte authentique, il en assumera seul les frais.

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en son siège social.
- le PRENEUR en son siège social,

ARTICLE 15 – 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 du lieu de situation de l'immeuble loué.

ARTICLE 16 – ENREGISTREMENT

Afin d'assurer son plein effet au privilège qu'il tient de l'article 2102-1° du Code civil, le BAILLEUR se réserve, si bon lui semble, de faire enregistrer à ses frais le présent bail.

A cet effet, les PARTIES agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tout porteur d'un original des présentes.

Fait à _____, le _____

En deux exemplaires originaux.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR
Pour la Société SERSE
Monsieur Etienne DEQUIREZ