

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.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1°) *État des lieux loués* : A prendre les lieux loués, le mobilier et les équipements dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront à l'état neuf et qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance.

A défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du Preneur ou du Bailleur, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, le coût dudit état des lieux demeurant à la charge de la partie défaillante.

2°) *Assurances* : Le Preneur devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du bail ses aménagements et équipements, mobiliers, supports informatiques et électroniques, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dommages électriques, de tempêtes, grêle, neige sur les toitures, de catastrophes naturelles, de perte d'usage (dans la limite de 24 mois de loyer), de vol, d'actes de vandalisme, d'attentats, de dégâts des eaux, de bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une représentation en France.

Le Preneur devra également souscrire pour les montants suffisants un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés aux tiers du fait de son occupation des locaux, du fait de ses aménagements et installations, du fait de ses travaux exécutés par lui ou encore du fait de ses préposés.

Le Preneur s'engage à payer ponctuellement les primes et à justifier du tout à première réquisition du Bailleur ; ce faisant le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

La ou les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront prévoir une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Bailleur souscrira au travers de la copropriété une police d'assurance garantissant l'immeuble contre tous les événements énumérés par l'assurance du Preneur, étant précisé que l'ensemble immobilier et les installations de

nature immobilière dont il est doté seront assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement.

Le Bailleur et le Preneur veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.

Pour ce faire et à titre de réciprocité, il est convenu entre les parties que le Bailleur, ainsi que ses assureurs, renoncent expressément à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer, tant à l'encontre du Preneur que de ses assureurs.

Le Preneur fera en outre son affaire personnelle de tout dommage causé aux aménagements qu'il aura effectué dans l'immeuble ainsi que tout dommage causé aux mobiliers, matériels, marchandises et tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.

3°) *Entretien – Réparations locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assurer les « réparations locatives », au sens du décret du 26 août 1987, pendant le cours du bail et à acquitter l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, téléphone).

4°) *État des lieux loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier en bon état de réparation locative et dans un état d'usure normale.

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations autres que locatives, alors même que leur durée excéderait quarante (40) jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'elles soient effectuées en tenant compte des contraintes d'exploitation saisonnière du Preneur.

Au cas où ces réparations seraient effectuées sans tenir compte de ces contraintes et rendraient totalement impossible l'exploitation des lieux loués, les loyers seraient suspendus prorata temporis.

6°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des « charges récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

Il est précisé que le Bailleur prendra en charge une somme de onze euros hors taxes (11 EUR HT) par mètre carré et par an, révisable dans les mêmes conditions que le loyer, et correspondant à une participation aux charges de gestion de la Résidence.

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe professionnelle et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

B – De son côté, le Bailleur :

8°) *Livraison des biens loués* :

Le Bailleur s'oblige à mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150 EUR HT), avancée

par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués et signera pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi.

9°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Autorise le Preneur à céder son droit au bail (de manière isolée ou en l'intégrant à la cession du fonds de commerce), à charge de l'en prévenir par lettre recommandée avec AR au moins un (1) mois à l'avance, étant précisé que le cessionnaire devra présenter les mêmes garanties d'honorabilité et de solvabilité que le cédant et qu'aucune modification ne devra être apportée aux dispositions du présent bail.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, objet du présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sauf sous-location consentie au profit de sociétés de son Groupe. L'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article. En cas de sous-location autorisée, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31, alinéas 2 et 3 du nouveau code de commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

10°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le bailleur donne mandat au Preneur ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter, aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail, dans le respect de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

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 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 grave du Mandataire dans l'exercice de sa mission.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au Preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire.

11°) Charges du Bailleur

Le Bailleur supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété et celles définies à l'article 606 du Code Civil ainsi que les taxes foncières et de façon plus générale, les taxes qui sont ordinairement à la charge des propriétaires bailleurs.

Comme indiqué ci-dessus, le Bailleur prendra en charge une somme de onze euros hors taxes (11 EUR HT) par

mètre carré et par an, révisable dans les mêmes conditions que le loyer, et correspondant à une participation aux charges de gestion de la Résidence.

Cette somme ne se confond pas avec les autres charges assumées par le Bailleur dans le cadre du présent bail.

12°) *Garanties de construction* :

Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur de toutes garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété). Dans ce cas, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Article 5 – Loyer – Révision du loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de _____, TVA en sus, payable trimestriellement à terme échu les 15 juillet, 15 octobre, 15 janvier et 15 avril de chaque année sur le compte du Bailleur dont les coordonnées lui seront communiquées.

Par exception, une franchise de deux (2) mois de loyers et charges sera accordée par le Bailleur au Preneur à compter de la date de prise d'effet du présent bail, soit, à titre prévisionnel, entre le 30 septembre et le 30 novembre 2013.

Ce loyer sera révisé à la date du 3^{ème} anniversaire de la date de prise d'effet du bail, à l'issue de chaque période triennale, en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE dans la limite conventionnelle de 1,5% par an.

Indice de référence étant le dernier publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail.

Le Bailleur déclare opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'Art. 293 F du code général des impôts.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur, à cet effet, le Bailleur donne expressément mandat au Preneur d'émettre matériellement à son nom, pour son compte et sur sa demande des factures de loyer en détaillant le montant du loyer et la TVA y afférent.

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera temporairement ramené à 30% des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur selon justificatifs comptables (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au

libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou d'évènement amenant un dysfonctionnement dans l'activité du Preneur, indépendant de la volonté de celui-ci.

Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse ou le préjudice subi par le Preneur se trouverait couvert par sa police d'assurance.

Article 7 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques.

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des 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, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Un état des risques naturels et technologiques est demeuré ci-après annexé.

Article 8 – Protection de l'environnement.

1 Pollution :

Les Parties déclarent être informés des dispositions de l'article 8-1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, codifié sous l'article 5 14-20 du Code de l'Environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté:

*« Article 8-1:
Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

Fait à _____, le _____,
En deux (2) exemplaires originaux.

Le BAILLEUR

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Locaux loués ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation classée (Article 6 paragraphe VI de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).

2 Installations classées :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Locaux loués aucune installation relevant de la législation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Article 9 – Clause résolutoire.

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail, par l'une ou l'autre des parties, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par l'une des parties de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Article 10 – Compensation

Dans un souci de simplicité, les parties autorisent la compensation des dettes et créances certaines, liquides et exigibles pouvant exister entre elles.

Article 11 – Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

Le PRENEUR
ODALYS