

Projet de BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation meublés

Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

EVERHOTEL «OLORON SAINTE MARIE»

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2) il est précisé que la Résidence **EVERHOTEL de OLRON SAINTE MARIE** située ZA de Lanneretonne, 64400 OLRON SAINTE MARIE, est destinée à faire l'objet d'un classement « hôtel de Tourisme » dans la catégorie 1 étoile selon les prescriptions de l'arrêté du 14 février 1986 et faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Nom :

Prénoms :

Adresse principale :

.....

Ci après dénommée « Le Bailleur »

Nom et adresse du preneur :

La société EVER'INN, (filiale de EVERGROUP au capital de 1 500 000,00 €) société par actions simplifiée au capital de 37 000,00 € ayant son siège social à 78370 PLAISIR, 28 avenue du 19 Mars 1962, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 449 904 291, pour le compte de sa filiale **EVERHOTEL**, société à responsabilité limitée au capital de 15 000 €, dont le siège social est à PLAISIR (78370) 28 avenue du 19 mars 1962, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 451 261 390, représentée par son Gérant **Monsieur Gérard MIKAELIAN**

Agissant et se portant fort pour le compte de la **société gestionnaire** qui pourrait être substituée à l'effet des présentes dans le cadre de son exploitation sous enseigne **EVERHOTEL**. Dans ce cas, EVERHOTEL restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

qui sera représentée aux baux commerciaux définitifs par Monsieur clerc de notaire, demeurant professionnellement en l'étude à Nice, 27, rue Rossini, en vertu des pouvoirs qui lui seront conférés aux termes d'une procuration sous seings privés en date à Nice du dont l'original demeurera annexé à un acte contenant reçu par Maître Denis THURET, notaire à la Nice le

Ci après dénommée « Le Preneur »

Références des locaux loués :

Résidence : **EVERHOTEL d'OLORON SAINTE MARIE**, ZA de Lanneretonne, 64400 OLORON SAINTE MARIE, terrain cadastré section N25.

LOTS N°				
ETAGE :				

Et les quotes-parts des parties communes attachées aux dits lots, et le mobilier garnissant lesdits biens

Montant annuel du loyer :

Montant annuel du loyer H.T. **2 427** €, soit **2 560**.€ T.T.C par lot,

Soit pour lots = €, soit€ TTC

Date de prise d'effet du bail :

10 jours après la livraison au Preneur de la Résidence achevée, prévue le **2^{ème} trimestre 2006**.

Révision du prix du loyer :

Valeur initiale de l'indice INSEE du coût de la construction suivant les modalités du présent bail.

Fait àle.....

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Préalablement au BAIL COMMERCIAL, objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu par **Maître Denis THURET**, notaire à Nice, le BAILLEUR a acquis, respectivement de :

La Société dénommée « **SARL EVERTEL PROMO** », Société à responsabilité limitée de Construction-Vente, au capital de 1 000,00 €, ayant son siège social à 28 avenue du 19 Mars 1962, 78370 PLAISIR, elle-même filiale de la **SARL PROMO'INN**,

Les biens et droits immobiliers en **l'état futur d'achèvement** ci-après visés, ainsi que les meubles meublants et objets mobilier, sis à ZA de Lanneretonne, 64400 OLORON SAINTE MARIE

*et dépendant de la résidence hôtel meublé avec services dénommée «**EVERHOTEL** ».*

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble, et à livrer lesdits lots au plus tard le :

2^{ème} trimestre 2006

De son côté, LE PRENEUR, **LA SOCIETE GESTIONNAIRE**, professionnelle de la chaîne d'hôtels restaurants EVERHOTEL RESTAURANT L'AUBERGE, spécialisée dans la gestion d'hôtels restaurants de cette catégorie, avec le concours du Franchiseur, la SARL EVERHOTEL, filiale du groupe hôtelier et immobilier EVER'INN, elle-même spécialisée dans l'exploitation en Franchise d'hôtels restaurants sous l'enseigne **EVERHOTEL RESTAURANT L'auberge** qui assure le recrutement et l'animation des exploitants et qui a mis au point un concept d'hôtellerie restauration original, selon cahier des charges technique précis.

A conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant un certain nombre de prestations hôtelières ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le **PRENEUR** doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence, après leur vente, et préalablement garni par les propriétaires de tout mobilier nécessaire à leur occupation puis les sous-louer aux futurs résidents.

Le **PRENEUR** versant ainsi un loyer au **BAILLEUR** quel que soit le taux d'occupation réel du (des) lots et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du **BAILLEUR** telles que les prestations para-hôtelières ci-après décrites.

Le Franchiseur garantit aux présentes au **BAILLEUR** la qualité professionnelle du **PRENEUR**, ainsi que la qualité de concept et d'emplacement qui assureront la bonne marche de l'hôtel restaurant objet des présentes.

CECI EXPOSE, il est passé au bail commercial, objet des présentes.

BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à bail commercial conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce, au **PRENEUR** qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies :

ARTICLE 1 – DESIGNATION

1° Biens immobiliers considérés en leur état futur d'achèvement, désignés au titre 1 ci-dessus

Dépendant d'un ensemble immobilier comprenant :

- un bâtiment à usage d'hôtel d'une capacité de 30 Chambres d'une superficie d'environ 700 m², ci-après dénommé « le bâtiment n° 1 ».
- le terrain en dépendant aménagé en parking, voies de desserte et espaces verts.

Par les présentes, le bailleur fait bail et donne à loyer, à titre commercial au preneur, qui l'accepte, les locaux ci-après désignés :

1. Le bâtiment à usage d'hôtel d'une superficie d'environ 700 m², composé de :
 - 30 Chambres avec sanitaire complet, WC séparé, climatisation, volets roulants,
 - Un logement de gardien de 90 m² environ
 - Des locaux techniques et de stockage de 65 m² environ,

Avec utilisation commune, en sus, d'une surface de 250 m² environ comportant un hall de réception, 2 salons, 1 salle pour petits déjeuners, sanitaires publics, cafétéria et locaux techniques, avec les autres éventuels occupants de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit, du terrain en dépendant aménagé en parc de stationnement de 50 places, voies de desserte et en espaces verts.

- Un local Restaurant de 150 m² environ,

Le bailleur s'oblige à livrer au preneur un bâtiment complètement achevé et en parfait état de fonctionnement, meublé et équipé selon cahier des charges de EVERHOTEL.

Le tout conformément aux plans et descriptifs arrêtés d'un commun accord entre les parties et annexés aux présentes.

2. **Et le mobilier, le matériel et les équipements garnissant lesdits locaux**, selon liste annexée aux présentes, propriété du **BAILLEUR**, et permettant au **PRENEUR** l'exploitation de l'hôtel restaurant selon ce qui est ci-après stipulé, notamment sous le paragraphe « DESTINATION ».

ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX années minimum**, à compter de la livraison des locaux sus désignés, telle que précisée à l'article 3 du présent contrat, renouvelable par tacite reconduction.

Il ne pourra être résilié par aucune des parties avant l'expiration de son terme.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

ARTICLE 3 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET

Il est d'abord rappelé que le **BAILLEUR** a acquis les lieux présentement loués, en leur état futur d'achèvement, le vendeur ayant pris l'engagement de les achever au plus tard le : *2^{ème} trimestre 2006 (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 contrat de promotion ci-joint et sont donc normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait, postérieurement, à la date d'achèvement de l'immeuble, la date de prise d'effet du bail serait fixée au jour de la signature de l'acte authentique et après établissement du procès-verbal de réception et de remise des clés.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Les biens présentement loués sont à usage exclusifs d'hôtel.

Et toutes prestations annexes, connexes et complémentaires à son activité, sous réserve que celles ci ne portent atteinte à la destination de l'immeuble.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la réglementation en vigueur ou à venir.

Le preneur ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, changer la destination des lieux loués ni la nature du commerce exploité dans les locaux. Il pourra, toutefois, adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires en se conformant à la procédure prévue par les textes en vigueur.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N°3-A-9-91A, du 30.4.2003 N°3-A-2-03, de manière à ce que la présente location soit passible de la T.V.A, sans remettre en cause la destination d'appartement ou de la suite, le tout étant déterminant du consentement du bailleur.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes, que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer.

a) En ce qui concerne le mobilier

Le **PRENEUR** aura l'obligation d'entretenir, de réparer et si besoin est, de renouveler ; le mobilier garnissant le (s) logement (s), à ses frais, de manière à ce qu'il (s) soit (ent)

habitable (s) dans des conditions normales et notamment compatibles avec le standing de l'établissement.

Le **BAILLEUR** restera propriétaire, sans indemnité, du mobilier éventuellement renouvelé, sans qu'il puisse demander au départ du **PRENEUR**, la remise du mobilier en l'état initial, sauf en cas de détérioration excédant l'usure normale desdits biens.

b) En ce qui concerne les biens immobiliers

1/ Etat des lieux

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et tels que définis par les divers documents visés ci-devant.

Par dérogation à l'article 1721 du Code Civil, le **BAILLEUR** ne garantit pas le **PRENEUR** contre les vices et défauts ou malfaçons de la chose, mais subroge le **PRENEUR** dans ses droits et actions contre le vendeur.

2/Entretien et réparations

Le **PRENEUR** supportera les réparations locatives visées au décret 87-712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date, et en outre les charges récupérables résultant du décret 87-713 du 26 août 1987.

Le **PRENEUR** devra prévenir par écrit le **BAILLEUR** de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions.

Le **BAILLEUR** ne prendra en charge les gros travaux, en particulier le clos et le couvert, qu'après le terme du contrat d'assurance Dommages Ouvrages.

3/ Améliorations

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du **BAILLEUR** aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant, ou à venir, en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le **PRENEUR**, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au **BAILLEUR** de leur caractère obligatoire ; le **PRENEUR** en supportera la charge.

Ces travaux seront également exécutés sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le **PRENEUR**, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du **PRENEUR**, la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas, s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du **BAILLEUR** de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le **PRENEUR**, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du **BAILLEUR** en fin de bail ou au départ du **PRENEUR**.

En toute hypothèse, le **PRENEUR** ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés aux biens loués, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, dans la mesure où ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fond à laquelle ils sont attachés : cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du **BAILLEUR** de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

4/ Enseigne

Le **PRENEUR** pourra installer toute enseigne extérieure ou panneau indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives.

Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du **PRENEUR** et entretenue en parfait état, à ses frais.

5/ Contribution, taxes et charges diverses

Indépendamment des charges de réparations et d'entretien ci-dessus, le **PRENEUR** supportera l'ensemble des charges et prestations nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité, primes d'assurance de toute nature contractées pour l'immeuble pour la responsabilité du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale pouvant être à la charge des locataires et l'ensemble des charges liées aux services d'hôtellerie restauration et éléments spécifiques de l'exploitation.

Le **BAILLEUR** conservera la charge de ses impôts, résultant notamment de son statut de loueur en meublé, ainsi que la taxe foncière, sous réserve de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères qui sera à la charge du **PRENEUR**.

ARTICLE 6 - CESSION

Le **PRENEUR** ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans ce cas, le **BAILLEUR** devra en être avisé préalablement et par lettre recommandée avec accusé de réception, et le **PRENEUR** restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

Pour tout autre cas de cession, il nécessite l'accord et l'agrément préalablement du **BAILLEUR**.

Clause de priorité en faveur du **PRENEUR** et offre de sortie (promesse d'achat) en faveur du **BAILLEUR** :

Si le bailleur se décide à céder le bâtiment, objet des présentes, au cours du présent bail et de ses renouvellements successifs, il s'engage à le proposer au preneur et sera tenu de lui faire connaître son intention de vendre, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le preneur désire acquérir le bien objet du présent bail, il communiquera sa proposition de rachat au bailleur, sur la base, au minimum, des conditions de vente du départ.

Le preneur devra faire connaître sa levée d'option de la présente promesse, et son intention d'acquérir au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de la date d'émission de la notification de cession qui lui aura été faite.

Il disposera alors d'un délai de trois mois pour mettre en place le financement de son acquisition par crédit bancaire immobilier, à hauteur maximum de 80% du prix d'acquisition, aux conditions du moment, l'obtention dans ce délai du ou des prêts constituant la seule condition suspensive à la présente promesse.

Faute lever l'option offerte dans ce délai ou de, le preneur sera déchu de son droit de préférence, et le bailleur sera alors libre de procéder à la cession projetée à un tiers.

ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION

Comme il a été précisé ci-dessus, le **PRENEUR** est autorisé de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité, sous les réserves qui suivent :

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci-dessus, c'est à dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage d'hôtel
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restant seul responsable vis-à-vis des résidents à quelque titre que ce soit.
- Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le **PRENEUR**, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de l'établissement (calme, propreté, sécurité...), ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au **BAILLEUR**.

En outre, le **PRENEUR** est autorisé à procéder à toutes sous-location de la résidence, à un gestionnaire exerçant la même activité, et qui devra respecter strictement toutes les clauses du présent bail, et les textes relatifs aux Résidences avec Services.

Le **PRENEUR** sera dispensé du respect des formalités prévues à l'article 21 du Décret du 30 septembre 1953.

ARTICLE 8 - ASSURANCE

Le **PRENEUR** sera tenu de contracter auprès du Courtier de la société **EVERHOTEL**, le **Cabinet l'EGIDE**, sis Bâtiment le Tropic, 91969 COURTABOEUF CEDEX, un contrat multirisque Hôtellerie garantissant le bâtiment, les embellissements, les aménagements, le mobilier, le matériel et les marchandises en valeur à neuf contre notamment les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, vol, vandalisme, ainsi que les risques de Responsabilité Civile, exploitation et professionnelle, tant vis-à-vis des clients que des voisins et des tiers.

Ce contrat prévoira également une garantie Pertes d'Exploitation suite aux événements ci-dessus, visant à garantir suite à un arrêt d'activité total ou partiel, les charges fixes de l'exploitation et notamment les loyers.

Ce contrat sera souscrit par le preneur tant pour son compte que pour celui de qui il appartiendra et notamment les parties prenantes au présent bail. A ce titre, il est prévu des renonciations à recours réciproque entre lesdites parties.

Le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le **BAILLEUR** de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au **BAILLEUR** de ce chef.

Le **BAILLEUR** 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 promoteur constructeur, de toute garantie 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 "dommages ouvrage".

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **PRENEUR** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

ARTICLE 9 - VISITE DES LIEUX

LE PRENEUR devra laisser le **BAILLEUR**, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne autorisée par lui à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état

quand le **BAILLEUR** le jugera à propos et ce, sur rendez-vous.

ARTICLE 10 - LOYER – PAIEMENT - REVISION DU LOYER

1/ Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges calculé comme suit :

Pour l'hôtel de 30 chambres :

- 5,21% du montant de l'investissement total HT, effectué par le Bailleur au titre de la construction de l'immeuble objet des présentes durant la première période de 36 mois suivant la date d'entrée en jouissance,
- 6,08% du montant de l'investissement total HT effectué par le Bailleur au titre de la construction de l'immeuble objet des présentes durant la période suivante de 12 mois
- 7,82%, ensuite, indexé annuellement comme indiqué à l'article suivant.

2/ Paiement du loyer

Le loyer est payable au **BAILLEUR**, de la manière suivante :

Le **PRENEUR** s'engage à payer le loyer fixé de la manière sus-indiquée, au **BAILLEUR**, **TRIMESTRIELLEMENT, à terme échu.**

Il est ici précisé que le premier paiement des loyers interviendra le 10 du mois qui suivra le trimestre durant lequel la livraison des locaux aura eu lieu, et ainsi de suite de trimestre en trimestre.

Et que ledit 1er loyer sera calculé prorata temporis, savoir : du jour de l'établissement du procès verbal de réception des locaux, jusqu'à la fin du trimestre considéré.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du **PRENEUR** (tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, entrave à la libre circulation des personnes et des biens).

3/ Révision du loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), mais seulement pour les années suivant la progression du loyer ci-dessus.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de la révision.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

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 en base (actuellement à 76.300 Euros).

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 ou de non respect des obligations figurant sous le paragraphe « DESTINATION », le **BAILLEUR** aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou une sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 12 : CONDITIONS PARTICULIERES – GARANTIES

Il est expressément convenu que le **BAILLEUR** loue les locaux objets du présent bail au **PRENEUR** en particulier en sa qualité de Franchisé de l'enseigne EVERHOTEL, filiale du groupe EVERGROUP, sélectionné par le Franchiseur et présenté par lui au **BAILLEUR**. Cette qualité est déterminante du consentement du bailleur.

La SARL EVERHOTEL, Franchiseur, intervenant aux présentes s'engage, en cas de défaillance du **PRENEUR**, à faire tous efforts pour assurer une poursuite de l'exploitation, par tout moyen à sa convenance, soit en propre, soit par la sélection et la mise en place d'un nouveau Franchisé, de manière à ce que l'immeuble objet du présent bail reste toujours garni d'un fonds de commerce en activité, quelles que soient les circonstances qui pourraient engendrer une quelconque défaillance du **PRENEUR**. En cas de procédure collective, le Franchiseur s'engage à intervenir sans délai auprès de l'autorité judiciaire pour trouver une solution de continuation ou de reprise du fonds défaillant.

Dans l'intérêt du Preneur et pour exercer la garantie ci dessus, le Franchiseur s'engage :

- à effectuer des visites régulières dans l'hôtel et à assurer un regard sur le contrôle budgétaire de la résidence, portant notamment sur le chiffre d'affaires et les postes principaux de charges du compte d'exploitation, en partenariat avec un Cabinet d'expertise comptable de premier plan au niveau national, le groupe FIDUCIAL, qui intervient en comptabilité et contrôle de gestion chez le preneur, selon procédures mises en place dans le réseau EVERHOTEL.
- à prendre toute disposition en matière de préconisation, de conseil, toute mesure préventive ou correctrice, donner toutes instructions au preneur de manière à optimiser la rentabilité moyenne de l'hôtel pour qu'elle reste au minimum dans les normes du réseau et soit conforme aux prévisions et assure ainsi au client le bon paiement et à bonne date de ses loyers
- à faire bénéficier l'établissement de tous les efforts et le savoir-faire de marketing et de promotion développés par la chaîne
- Exercer une veille permanente de manière à anticiper et prévenir toute défaillance éventuelle du preneur,

Il est précisé, dans le cadre de la présente clause que l'obligation du franchiseur ne porte pas sur la substitution du Preneur dans ses obligations d'exécution du bail commercial, mais sur l'obligation de moyens, en particulier d'affecter prioritairement à l'établissement en difficulté un nouveau franchisé reprenant l'ensemble des obligations contractuelles de son prédécesseur.

ARTICLE 13 : DEPOT DE GARANTIE

Le preneur s'engage à la constitution d'un dépôt de garantie égal à Trois mois de loyer Hors taxes.

En cas de variation du loyer, les années suivantes, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion, pour être mise en harmonie avec

le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à trois mois de loyer.

Cette somme, libérée au plus tard dans les 12 mois de la prise d'effet du bail, restera en dépôt, pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations du preneur de toute nature résultant de sa charge dans le cadre du bail et des engagements du franchiseur pour le compte du preneur vis-à-vis du bailleur, sur un compte bancaire spécialement ouvert à cet effet, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

Le dépôt de garantie sera utilisé en priorité, en cas de défaillance, au paiement des loyers dus au bailleur durant la période qui permettra au Franchisé d'exécuter ses garanties.

Le franchiseur assurera la gestion du compte et s'interdit d'utiliser le fonds de garantie à d'autres fins que celle prévue aux présentes, et à en effectuer le remboursement au gestionnaire à la fin du bail ou de ses éventuels renouvellements.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt pour le Gestionnaire.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune du lieu de situation de l'immeuble.

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 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le bailleur des locaux objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, le bail deviendrait caduc de plein droit, sans aucune indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 17 - DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Le **BAILLEUR** déclare :

1 - Que ses dates et lieu de naissance, sa situation matrimoniale, sa nationalité et sa résidence sont bien telles qu'ils figurent en tête des présentes.

2 - Qu'il a la pleine capacité d'aliéner et notamment :

- qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs
- qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements.
- et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit immeuble, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

FAIT en trois exemplaires

A [REDACTED]

Le [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]

LE BAILLEUR (signature)	LE PRENEUR (signature)