

COGEDIM CLUB®

154 AVENUE DE GRASSE
06 580 PEGOMAS

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :

- M. ou société (Nom / forme juridique / capital)
Demeurant ou Siège social :

Immatriculé au RCS de _____ sous le numéro _____
représentée par M _____ dûment habilité

Ci-après dénommé(e)s «Le Bailleur»,

D'UNE PART,

ET :

- La Société COGEDIM RESIDENCES SERVICES, Société par Actions Simplifiée, au capital de 80.000 €, dont le siège social est 8, avenue Delcassé, 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 394 648 455.

Représentée par Alexis Moreau, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée «Le Preneur»,

D'AUTRE PART,

EXPOSE

La résidence services est soumise au régime de la copropriété prévu par la loi du 10 Juillet 1965 et des textes subséquents. Elle est conçue pour une exploitation para-hôtelière dans le cadre :

- des dispositions de l'Article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts,
 - de l'instruction administrative n°3 A 203 du 30 avril 2003,
- destinée prioritairement à l'hébergement des personnes âgées conformément à la marque COGEDIM CLUB® et pour laquelle la résidence aura reçu un agrément qualité auprès de la DDTEPF.

Le Preneur ayant pour objet social le développement et la gestion de résidences pour personnes âgées, les parties se sont rapprochées afin de conclure une convention de bail commercial dans les conditions visées ci-après :

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 – DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail commercial portant sur les locaux ci-dessous désignés (ci-après «les Locaux») dans la résidence services, lesquels sont loués meublés, le tout conformément aux dispositions sus-énoncées et aux dispositions du Code de Commerce y afférentes :

- 1 Appartement type _____ lot n° _____ d'une surface de _____ m²
- 1 Parking, lot n° _____

Sis dans la résidence COGEDIM CLUB[®] meublée avec services sise à 154 avenue de Grasse, Pegomas (06 580).

Lesdits Locaux d'habitation sont meublés par le Preneur aux frais du Bailleur, et mis à disposition par le Bailleur au Preneur.

Article 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 9 ans qui commencera à courir le lendemain de l'achèvement des biens immobiliers désignés à l'Article 1.

Conformément à l'Article L.145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à exercer son droit de résiliation à l'expiration des deux premières périodes triennales.

La partie qui voudra mettre fin au bail pour la date d'expiration contractuelle devra donner congé à l'autre par acte judiciaire au moins six mois avant l'échéance contractuelle du bail.

A défaut de congé du Bailleur ou du Preneur selon les formes et délai ci-dessus rappelés, ou de demande de renouvellement du Preneur six mois avant la date d'expiration contractuelle du bail, il se poursuivra par tacite prorogation conformément aux dispositions de l'Article L.145-9 du Code de Commerce.

Article 3 – MANDATS

Il est d'abord rappelé que :

- Le Bailleur a acquis les biens immobiliers présentement loués en leur état futur d'achèvement, le Vendeur ayant pris l'engagement de les achever au cours du 4ème trimestre 2014 (au sens de l'Article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- Le Bailleur a acquis le mobilier auprès du Preneur qui s'est engagé à avoir meublé les biens objets du présent bail suivant le descriptif joint (**annexe 1**) le jour du démarrage du bail.

A cet égard :

- Le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins de prendre livraison des Locaux en exécution du contrat de vente, et de s'assurer de leur conformité avec les stipulations dudit contrat et de leur achèvement. Le Bailleur mandate le Preneur pour dresser la liste des réserves éventuelles et pour vérifier la levée de ces réserves sanctionnées par un procès-verbal.
- Le Bailleur donne également mandat au Preneur aux fins de prendre livraison du mobilier conformément au bon de commande du mobilier signé par le Bailleur à la signature de l'acte authentique. Le Bailleur mandate le Preneur pour dresser la liste des réserves éventuelles et pour vérifier la levée de ces réserves sanctionnée par un procès-verbal.

Article 4 – LOYER – INDEXATION - CHARGES

4.1. - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à :

- [REDACTED] Euros hors taxes, pour l'appartement, assujetti à la TVA au taux en vigueur de 7%, soit [REDACTED] Euros TTC,
- et [REDACTED] Euros hors taxes, pour le parking, assujetti à la TVA au taux en vigueur de 19,6 %, soit [REDACTED] Euros TTC.

Aucun loyer ne sera versé par le Preneur au Bailleur pendant les deux premiers mois suivant la prise d'effet du bail. Ce délai de deux mois en franchise de loyer devant permettre au Preneur la société COGEDIM RESIDENCES SERVICES, d'une part, de procéder à la montée en puissance de l'exploitation de la résidence seniors, et d'autre part, de permettre d'effectuer les éventuels travaux d'aménagement des parties communes nécessaires à une parfaite exploitation de la résidence.

Le loyer est payable par virement bancaire par trimestre à terme échu et en quatre termes égaux dans les 15 jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard les 15 des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le premier loyer sera exigible dans les 15 jours de la fin du trimestre civil suivant les deux premiers mois en franchise de loyer.

4.2. - Indexation

Les parties conviennent expressément que le loyer sera indexé de plein droit et sans formalité ni notification préalable, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL), publié trimestriellement par l'INSEE. Pour la première indexation, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison le dernier indice publié au jour de l'indexation concernée. Cette révision ne pourra être supérieure à 2% par exclusion à toute autre forme et/ou modalités excédant le plafond ci-dessus défini.

Les parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du bail, les activités du bailleur et du preneur, ainsi qu'à la Destination de l'immeuble telle que définie dans le règlement de copropriété.

Ils reconnaissent également que le pourcentage maximal d'évolution annuelle des loyers est rendu nécessaire par les conditions économiques et financières de l'exploitation de la résidence services seniors, DONT dépendent les biens objets du présent bail.

4.3.- Charges

Le Bailleur ne supportera aucune des charges courantes d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble qui incombent habituellement à un propriétaire (chauffage, électricité, eau, assurances, etc...) tant pour les parties communes que les parties privatives. Il reste en revanche redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire (cf Article 7.4. des Conditions Générales ci-après).

CONDITIONS GENERALES

Article 5 – QUALIFICATION DU BAIL

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 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-33 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 Locaux donnés à bail, 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 lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

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, 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 en 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 le Preneur n'est pas immatriculé au RCS du ressort dont dépendent ses Locaux,
- que tout ou partie des Locaux serait susceptible d'être considérés comme accessoires, 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, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causer directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploitées dans la résidence dont dépendent les Locaux Il est ici rappelé qu'en application de l'Article L.145-14 du Code de Commerce, l'indemnité « *comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession,*

augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Article 6 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

La destination exclusive est l'exercice par le Preneur d'une activité d'exploitation de résidence locative meublée avec services pour personnes âgées, consistant en la mise à disposition meublée des Locaux désignés à l'Article 1 des Conditions Particulières du bail, accompagnée des services et prestations ci-après énoncés liés à l'exploitation de la résidence services.

Le Preneur est, de ce fait, expressément autorisé à consentir toutes mises à disposition, sous réserve du respect des conditions visées à l'Article 3 des Conditions Générales du bail. Le Preneur proposera aux futurs résidents l'offre de fourniture de trois des services et prestations relevant des dispositions de l'Article 261-D.4° du Code Général des Impôts, savoir :

- nettoyage régulier des Locaux (privatifs et communs)
- service de petits déjeuners
- fourniture de linge de maison
- accueil des résidents

Certaines de ces prestations pourront être proposées «à la carte» tels que les petits déjeuners, la fourniture de linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

Gage de qualité pour certains services à la personne rendus aux personnes âgées, la résidence remplira un cahier des charges dans le but d'obtenir l'agrément qualité auprès de la DDTEPF. Cet agrément visé à l'Article 7232-3 du Code du Travail donnera droit à de nombreux avantages pour les résidents.

Article 7 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit ainsi que sous celles ci-après désignées, que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

7.1. – Mode d'exploitation

Le Preneur devra conserver aux biens loués leur destination et genre d'établissement tels qu'ils résultent des dispositions du règlement de copropriété dont il déclare avoir pris connaissance.

Le Preneur devra jouir des biens loués et les exploiter lui-même sous sa seule responsabilité. A cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, tenir les biens ouverts et garnis conformément au règlement fixé pour l'ensemble immobilier, les exploiter honnêtement, en se conformant aux lois et règlements administratifs.

Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions aux règlements qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la cessation d'exploitation, même provisoire, des biens ou leur fermeture définitive.

En conséquence du présent contrat, le Preneur disposera de tous les pouvoirs pour la gestion et l'exploitation des Locaux sus-désignés.

De convention expresse, le Preneur continuera pendant toute la durée du présent contrat à exercer ses activités habituelles. Il est libre notamment de s'intéresser, directement ou

indirectement, à quelque titre que ce soit, à l'exploitation de tout autre commerce semblable ou similaire.

Le Bailleur s'engage à voter au cours de l'assemblée générale des copropriétaires toutes résolutions de nature à favoriser l'activité du Preneur dans l'immeuble objet du présent bail.

A ce sujet, le Bailleur s'interdit pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements, de voter le changement de destination de l'immeuble ou de ses parties communes, reconnaissant le caractère essentiel et déterminant de l'existence desdits services pour l'exploitation de la résidence objet du présent bail.

7.2. – Entretien - Réparation – Travaux

7.2.1. PARTIES PRIVATIVES

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués et le mobilier le garnissant, en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Le Preneur aura la charge des réparations locatives telles que définies par Décret 87-712 du 26 Août 1987 et de toutes charges afférentes aux services et prestations relevant des dispositions de l'Article 261-D.4° du Code Général des Impôts, visées à l'Article 6 du bail.

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués, qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

Le Bailleur supportera toutes les opérations d'entretien de réparation n'incombant pas au Preneur.

Le Bailleur sera tenu de supporter le remplacement du mobilier lorsque ce remplacement sera rendu nécessaire par l'usage et l'obsolescence et les dépenses de remise en état des logements dont la vétusté serait due à une usure normale.

Le Bailleur dûment informé par le Preneur sur les travaux nécessaires à entreprendre s'engage à donner son accord au Preneur sous 48h pour entreprendre les travaux. Faute de quoi, le Preneur se réserve la faculté de procéder à un constat dressé par huissier, à la charge exclusive du Bailleur, sans préjudice de tous frais et indemnités liés au recouvrement du montant nécessaire pour pallier les désordres constatés.

Le coût supporté par le Bailleur sera réglé directement par le Bailleur par imputation des frais sur les loyers encaissés, après relance restée infructueuse.

7.2.1.1. Mesures d'urgence – Délégation pour autorisation d'engager les travaux

Pour faire face aux doléances légitimes des résidents à la suite de désordres affectant les matériels constatés au sein des parties privatives qui requièrent des mesures d'urgence, le Bailleur mandate par les présentes le Preneur afin de :

- faire cesser au plus vite les désordres, dûment constatés par un devis de réparation par un prestataire de services et
- procéder dans les meilleurs délais au changement des équipements nécessaires à la bonne conservation et à la destination de l'appartement donné en location au résident.

Le coût supporté par le Bailleur sera réglé directement par le Bailleur par imputation des frais sur les loyers encaissés, après relance restée infructueuse.

7.2.1.2. Restitution des lieux en fin de bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au Bailleur, étant effectuées les réparations locatives incombant au Preneur telles qu'énoncées par le Décret 87-712 du 26 Août 1987.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme

celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de la location, conformément à leur destination.

En conséquence, le Bailleur ne pourra revendiquer vis-à-vis du Preneur, la remise en l'état neuf d'origine des biens immobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Le Preneur conservera les agencements et équipements mobiliers qu'il aura installé au sein des Locaux pris à bail, pour les besoins de son activité notamment dans les parties communes.

7.2.2. PARTIES COMMUNES

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Syndicat des Copropriétaires estimerait nécessaires, utiles, ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le Bailleur prendra en charge la quote-part des charges de copropriété au sens de l'Article 606 du Code Civil et les travaux de ravalement et entretien des façades, ainsi que la quote-part des charges de copropriété résultant de travaux, fonds de travaux, provisions et/ou de dépenses votées présentant un caractère somptuaire, ou non nécessaire à l'exploitation de l'immeuble, ainsi que les travaux de sécurité ou de mises aux normes imposés par le législateur postérieurement à la signature du présent bail.

Il supportera toutes ces dépenses au prorata des tantièmes de charges attachés aux lots loués.

7.2.2.1. Délégation sur loyer sur frais de copropriété

Pour assurer au syndicat des copropriétaires le paiement des sommes qui pourraient lui être dues, le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins de procéder au règlement des frais de copropriété, en cas de non-paiement par le Bailleur dans le délai de quinze jours à réception d'un appel de fonds du syndicat par imputation des frais sur le montant au paiement des loyers dus.

7.3. – Enseigne – Nom commercial

Il est convenu entre les parties que le Preneur dispose de la jouissance exclusive du nom «COGEDIM CLUB[®]» utilisé seul ou conjointement à un ou plusieurs mots.

Il est également convenu entre les parties que le Preneur pourra substituer en nom COGEDIM CLUB[®] tout autre nouveau nom commercial utilisé pour la gestion et l'exploitation des résidences seniors de COGEDIM.

A l'expiration du présent contrat ou en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, le Bailleur n'aura plus aucun droit d'utiliser tous noms, marques et logotypes similaires utilisés par le Preneur pouvant prêter à confusion.

Le délai accordé au Bailleur pour procéder à leur retrait sera fixé d'un commun accord et ne saurait excéder trois mois après la date d'expiration ou de résiliation anticipée du présent contrat.

7.4. – Contributions – Taxes et charges diverses

Le Preneur acquittera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des tantièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement de l'immeuble et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité mais aussi primes d'assurance de toute nature.

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont généralement tenus.

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment à la taxe foncière, les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndic)...

7.5. – Assurances

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers, mobiliers et les éléments d'équipements 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 les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Article 8 – CESSION – MUTATION

Le Preneur pourra, par ailleurs, céder ou transférer librement son bail à toute société issue du même groupe de sociétés offrant les mêmes caractéristiques que le Preneur. De même, si le Preneur fait l'objet d'une absorption, d'un regroupement, d'un apport fusion, d'une scission ou d'un apport-scission, ses droits ou obligations découlant du présent contrat seront de plein droit transférés au cessionnaire/bénéficiaire.

Le Bailleur autorise le Preneur à céder son bail, 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.

Préalablement à toute cession à titre gratuit ou onéreux des Locaux par le Bailleur, le Bailleur s'oblige à notifier aussitôt au Preneur les noms et adresses à jour du futur propriétaire qui lui succèdera ainsi que la copie de l'acte de vente ou de l'attestation notariée correspondante une fois la cession effectuée.

Article 9 – CONTRATS DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX AUX RESIDENTS

Le Bailleur est parfaitement informé que le Preneur dans le cadre de l'exercice de son activité commerciale met à disposition des personnes âgées les Locaux meublés, cette période de temps ne pouvant excéder la durée du présent bail. En tant que de besoin, le Bailleur réitère par les présentes son autorisation pour cette mise à disposition.

Le Bailleur est également parfaitement informé que cette mise à disposition est totalement précaire et que les futurs résidents ne peuvent exercer aucune activité commerciale dans les lieux loués.

En conséquence, le Bailleur renonce expressément à participer aux contrats de mise à disposition conclu par le Preneur dans le cadre de son activité commerciale. Il est en outre précisé que les bénéficiaires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Le Preneur s'engage notamment à établir un règlement intérieur et imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...). Une charte déontologique des résidences COGEDIM CLUB® sera également respectée, définissant les exigences et devoirs imposés à l'ensemble des équipes des résidences dans l'accomplissement de leur mission auprès des résidents.

Les Locaux mis à disposition des résidents par le Preneur seront meublés par le Bailleur.

Article 10 – POUVOIR D'ETABLISSEMENT DES FACTURES DE LOYER PAR LE PRENEUR

10.1. - Objet

Le Bailleur confie par les présentes au Preneur la charge d'émettre les factures en son nom et pour son compte relatives au loyer dû en vertu du présent bail.

10.2. – Obligations à la charge du Bailleur

1. Le Bailleur communiquera au Preneur l'ensemble des éléments nécessaires à l'établissement de factures conformes aux règles prévues au Code de Commerce et au Code Général des Impôts et en particulier les éléments suivants : la dénomination sociale, le siège social, le numéro d'immatriculation, le capital social, l'adresse du bailleur, la date de la vente, la quantité, la description précise des produits, le prix unitaire hors taxe des produits vendus, toutes les réductions de prix applicables au jour de la vente et directement liées à celle-ci, à l'exclusion des remises non mentionnées sur la facture, la date à laquelle le paiement doit être effectué, les conditions de remise applicables dans le cas où le paiement serait effectué antérieurement, le taux des pénalités de retard dues à compter du jour suivant la date de paiement mentionnée sur la facture. Les factures correspondant à des services comporteront également la mention de l'option pour le paiement d'après les débits si le fournisseur a formulé une telle option.
2. Le Bailleur est tenu d'avertir le Preneur de la survenance des cas suivants :
 - (i) Toute modification relative à sa dénomination sociale, son numéro d'immatriculation, son siège social, son capital social, ainsi que toute autre information devant figurer sur les factures ;
 - (ii) L'enregistrement du Bailleur sous un autre numéro de TVA ;
 - (iii) La renonciation à l'option pour le paiement de la TVA d'après les débits au titre des prestations de services que le Bailleur effectue, si une telle option a été formulée.
3. Le Bailleur s'engage à réclamer immédiatement le double des factures au Preneur si ces dernières ne lui sont pas parvenues.
4. Le Bailleur s'engage à ne pas émettre de factures relatives à toute location entrant dans le champ d'application du présent contrat.
5. Les factures seront réputées avoir été approuvées par le Bailleur à moins que le Preneur ne conteste les factures dans le délai visé à l'Article 10.3.
6. Le Bailleur restera responsable à l'égard de l'Administration des Impôts et des tiers de la conformité des factures émises par le Preneur, de la déclaration et du paiement de la TVA. Le Bailleur sera également responsable du paiement de la TVA qui peut être due au titre de l'Article 283-3 du Code Général des Impôts.

10.3. – Obligations à la charge du Preneur

1. Les factures émises au titre du présent contrat doivent contenir :
 - (i) tous les éléments requis pour l'établissement d'une facture régulière, prescrits par les dispositions du Code Général des Impôts et du Code de Commerce (Articles L 441-3 et suivants) ;
 - (ii) une séquence de facturation chronologique et continue distincte et spécifique pour le Bailleur ;
 - (iii) les termes « *facture établie par COGEDIM RESIDENCES SERVICES au nom et pour le compte de Monsieur / Madame / ou de la société* » placés de manière visible;

2. Le Preneur s'oblige à fournir au Bailleur le double original des factures émises dans un délai de 10 jours à compter de leur réception.
3. Le Preneur devra conserver l'original des factures.
4. Le Preneur s'engage à émettre les factures trimestriellement. Dans ce contexte, le Preneur ne pourra apporter aucune modification sans avoir obtenu au préalable le consentement du bailleur.
5. Le Preneur n'est pas autorisé à émettre des factures rectificatives ou des avoirs.
6. Le Preneur ne pourra confier à un tiers tout ou une partie des services fournis en matière d'auto-facturation si ce n'est avec l'accord préalable écrit du Bailleur.

10.4. – Responsabilité

1. En cas de manquement par le Preneur à l'une de ses obligations contractuelles, le Bailleur ne pourra prétendre à d'autres dédommagements que la nouvelle exécution de la prestation défectueuse.
2. Le Preneur ne pourra être tenu responsable des préjudices suivants :
 - (i) perte de bénéfice, de clientèle, de chiffre d'affaires, ou d'économies escomptées ;
 - (ii) perte ou préjudice causé par un manquement contractuel du Bailleur ou causé par tout événement placé sous la responsabilité du Bailleur.

10.5. – Durée

1. La présente clause d'auto-facturation est conclue pour une durée indéterminée.
2. La présente clause d'auto-facturation pourra être résiliée à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de trois mois sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des parties.

Article 11 – AMIANTE

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants de l'ensemble immobilier.

Article 12 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES **REGLEMENTATION GENERALE (Annexe 2)**

Les dispositions de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement rapportées :

«I. - *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. 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

II.- *En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'Article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le Bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux Articles L.145-1 et L.145-2 du Code de Commerce.

- III.- *Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*
- IV.- *Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'Article L.125-2 ou de l'Article L.128-2 du Code des Assurances, le vendeur ou le Bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*
- V.- *En cas de non-respect des dispositions du présent Article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*
- VI.- *Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent Article. »*

Le Bailleur déclare que les Locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité.

Conformément à l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur a établi et remis au Preneur, préalablement à la signature des présentes, ce que reconnaît expressément le Preneur un état des risques naturels et technologiques, qui demeurera ci-annexé.

Le Bailleur déclare que, depuis qu'il est propriétaire des Locaux loués, ceux-ci n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (Article L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Article L.128-2 du Code des Assurances).

Article 13 – DPE

Conformément au décret du 13 avril 2011, un diagnostic de performance énergétique sera établi à la livraison des Locaux.

Article 14 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où après la livraison, le Preneur se voyait privé de la jouissance effective et normale des biens désignés dans le présent bail :

- soit du fait ou d'une faute du Promoteur et/ou du Bailleur,
- soit de l'apparition de désordres de nature à empêcher l'exploitation des biens,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves ne relevant pas du fait du Preneur,

Le loyer défini ci-avant serait suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aurait pris fin.

Il est ici précisé que le Preneur se réserve la faculté de mettre fin par anticipation au présent bail sans préjudice, ni indemnités, moyennant un préavis de six mois, dans le cas où, quelle qu'en soit la raison, plus de la moitié des appartements de la résidence services ne seraient

plus confiés à la location au Preneur par les copropriétaires, ne lui permettant ainsi plus d'exploiter normalement la résidence services.

En cas de modification du taux de TVA sur les loyers des appartements, qui, postérieurement à la signature des présentes, deviendrait applicable aux loyers des résidents, les loyers garantis au Bailleur seraient ajustés pour tenir compte de l'incidence de cette modification.

Article 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyers ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration du Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

Article 16 – FRAIS D'ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et notamment les droits d'enregistrement et de leurs suites seront supportés par le Preneur.

Article 17 – ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leur siège ou domicile respectif sus-indiqué.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive du Tribunal du lieu de l'immeuble.

ANNEXES

Annexe 1 : Descriptif des meubles

Annexe 2 : Etat des risques naturels et technologiques

Fait à Paris
Le _____
En deux exemplaires,

Pour le Preneur
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS
représentée par Alexis MOREAU

Pour le Bailleur
M _____
Nom Société
Représentée par



Le < _____ >

Monsieur et Madame < _____ >
< adresse >

Objet : *Occupation d'un logement de la Résidence COGEDIM CLUB[®] « Fleur d'Azur » à Pégomas par le bailleur à l'issue du bail de 9 ans*

Monsieur, Madame,

Le <date de signature de l'acte authentique>, vous vous êtes portés acquéreurs auprès de la SNC Cogedim Méditerranée du lot n° <__> et du parking <__> dans la Résidence COGEDIM CLUB[®] «Fleur d'Azur» à Pégomas.

Pour mémoire, ces biens sont situés dans une résidence ayant pour destination celle d'une résidence avec services destinée à héberger de façon majoritaire une clientèle senior, conformément à la marque COGEDIM CLUB[®]. L'exploitant unique de la résidence COGEDIM RESIDENCES SERVICES fournira des services de nature collective ou individuelle tant dans les locaux affectés à cet effet, que dans les locaux privatifs occupés par les résidents. Par référence à cette destination spécifique, une convention de prestations de services sera par ailleurs régularisée avec le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, et l'exploitant unique de la résidence services d'autre part, sur modèle émanant de ce dernier, afin d'assurer les services communs inhérents classiquement à un ensemble immobilier en copropriété, le tout dans le souci d'assurer la gestion dudit ensemble.

Dans ce cadre, vous avez signé un bail commercial avec l'exploitant COGEDIM RESIDENCES SERVICES. A l'issue de votre bail de 9 ans, à titre exceptionnel, vous aurez la possibilité de ne pas renouveler ce bail à condition d'occuper le logement <__> pour vous-même ou l'un de vos ascendants, et ce sans indemnité d'éviction.

Dans cette éventualité, compte tenu de la spécificité de la destination de l'immeuble, vous vous obligerez expressément et irrévocablement à adhérer au « Club COGEDIM » pendant toute la durée d'exploitation et de fourniture des services par COGEDIM RESIDENCES SERVICES ou tout autre exploitant.

Cette adhésion donnera le droit d'accéder à des services de base notamment ceux fournis par l'intendant, de pouvoir bénéficier des locaux de services et de services facultatifs à la carte, ces derniers étant facturés selon le barème de l'exploitant. A titre indicatif, cette adhésion est estimée à 350 Euros TTC / mois pour une personne et 520 Euros TTC / mois pour deux personnes (valeur 2013 hors charges de copropriété). Le coût de cette adhésion sera indexé chaque année suivant l'IRL et sera susceptible d'évoluer en fonction des prestations fournies.

Comme indiqué dans le contrat de réservation, il est par ailleurs rappelé que, conformément aux dispositions du Décret n° 95-1328 du 28 Décembre 1995, si le bail venait à être interrompu avant la fin de la vingtième année, la TVA devrait être reversée, diminuée d'1/20^{ème} par année civile écoulée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Alexis MOREAU
Directeur Général

COGEDIM RESIDENCES SERVICES

Société par Actions Simplifiée au capital de 80 000 Euros - 394 648 455 RCS PARIS – APE : 4110A
Siège social : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS – Tél. +33 (0)1 56 26 28 85 – Fax +33 (0)1 56 26 24 50



Le < _____ >

Monsieur et Madame < _____ >
< adresse >

Objet : *Droit de priorité pour la location d'un logement de la Résidence COGEDIM CLUB®
« Fleur d'Azur » à Pégomas (06 580) – 154 Avenue de Grasse*

Monsieur, Madame,

Le <date de signature de l'acte authentique>, vous vous êtes portés acquéreurs auprès de la SNC Cogedim Méditerranée du lot n° <___> et du parking <___> dans la Résidence « Fleur d'Azur » à Pégomas. Dans ce cadre, vous avez signé un bail commercial avec la SAS COGEDIM RESIDENCES SERVICES.

Si vous souhaitez réserver un logement à la location au sein de cette Résidence pour l'un de vos parents ou pour une de vos relations, un droit de priorité vous est donné par COGEDIM RESIDENCES SERVICES, exploitant de la Résidence « Fleur d'Azur ». Vous pourrez faire prévaloir ce droit à tout moment pendant la durée du bail sous réserve de l'examen du dossier de candidature et des conditions de ressources de l'occupant et du garant. Dans le cas où tous les logements seraient occupés, COGEDIM RESIDENCES SERVICES vous informera en priorité dès la libération d'un logement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Alexis MOREAU
Directeur Général

COGEDIM RESIDENCES SERVICES

Société par Actions Simplifiée au capital de 80 000 €uros - 394 648 455 RCS PARIS – APE : 4110A
Siège social : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS – Tél. +33 (0)1 56 26 28 85 – Fax +33 (0)1 56 26 24 50