

**PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL MEUBLE
L'AUBERGE EVERHOTEL DE PORNICHER**

ENTRE

1° /

M.....

Adresse.....

.....

.....

Ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

2° / Le Franchisé L'AUBERGE EVERHOTEL,

Mme RAVACHE EURL Hôtellerie du littoral.....
ayant son siège social à 57 rue des Bourdonnières 44200 NANTES.....
immatriculée au RCS sous le numéro en cours d'immatriculation.....
agissant tant pour son compte que pour le compte de toute société à laquelle il se substituerait à l'effet des présentes,

Et lui-même représenté aux présentes par:

....., clerc de notaire, demeurant professionnellement en l'étude à NICE, 27 rue Rossini, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes d'une procuration sous seings privés en date à NICE du, dont l'original est demeuré annexé à un acte contenant

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

Interviennent également aux présentes:

La Société EVERHOTEL, société à responsabilité limitée, au capital de 15.000,00 € dont le siège social est au Domaine du Château Le Clavier 17140 LAGORD, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le numéro 451 261 390, représentée par son gérant, Monsieur Ludovic BREANT,

Ci-après dénommée « **LE FRANCHISEUR** »

La Société EVERTEL PROMO, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000,00 € dont le siège social est 99 à 105 Avenue du Général de Gaulle 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 481 363 638, représentée par son gérant Monsieur Ludovic BREANT,

Ci-après dénommée « **LE PROMOTEUR** »

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

EXPOSE

Suivant acte reçu par Maître LEBEAU, Notaire à LA ROCHELLE (17000), 12 place de Verdun, le BAILLEUR a acquis, de la Société de Construction- Vente **EVERTEL PROMO**, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000,00 € dont le siège social est 99 à 105 Avenue du Général de Gaulle 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 481 363 638, Les biens et droits immobilier en **l'état futur d'achèvement** ci-après visés, ainsi que les meubles meublants et objets mobiliers, sis à **ZAC de Pornichet Atlantique 44380 Pornichet**, 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 1^{er} semestre 2007

De son côté, le **PRENEUR**, qui est un professionnel franchisé de la chaîne d'hôtels restaurants L'AUBERGE EVERHOTEL spécialisé dans la gestion d'hôtels restaurants de cette catégorie, avec le concours du Franchiseur, la SARL EVERHOTEL, filiale du groupe hôtelier et immobilier EVERGROUP, elle même spécialisée dans l'exploitation en Franchise d'hôtels restaurants sous l'enseigne L'AUBERGE EVERHOTEL qui assure le recrutement et l'animation des exploitants et qui a mis au point un concept d'hôtellerie restauration original, selon un 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 objet des présentes.

En outre, afin d'assurer une parfaite conformité de l'immeuble objet des présentes avec ledit cahier des charges, le BAILLEUR a confié au FRANCHISEUR, la Maîtrise d'ouvrage déléguée de la construction de l'immeuble objet des présentes; la SARL EVERHOTEL est en conséquence habilitée à la représenter durant la construction.

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 du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, 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:****Références des locaux loués :**

Résidence : EVERHOTEL Pornichet, situé à ZAC de Pornichet Atlantique 44380 Pornichet

Lots numéros					
Surface m²					

Dépendant d'un ensemble immobilier comprenant :

- Un bâtiment à usage d'hôtel d'une capacité de 30 chambres d'une superficie d'environ 700 mètres carrés, 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 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 650 mètres carrés composé de :

- 30 chambres avec sanitaire complet, WC, climatisation, volets roulants.
- un logement de gardien de 90 mètres carrés environ.
- un local technique et de stockage de 27 mètres carrés environ.

Ci après dénommé « LE BATIMENT n°1 »

Avec un droit d'usage commun avec les autres éventuels occupants de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit, du terrain en dépendant aménagé en parc de stationnement de 32 places, voies de desserte et en espaces verts.

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, dont copies annexées aux présentes.

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 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 **NEUF années minimum**, à compter de la livraison des locaux sus-désignés.

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, par vente en l'état futur d'achèvement, le promoteur ayant pris l'engagement de les achever au plus tard le 1^{er} semestre 2007 (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 vente 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.

Il est toutefois expressément convenu que le **BAILLEUR** délègue au **PROMOTEUR** les obligations relatives à la construction, le **PROMOTEUR** restant directement garant auprès du **PRENEUR** de l'exécution de toutes les obligations mises à sa charge en vertu du contrat de promotion consenti par le **BAILLEUR**.

ARTICLE 4 – DESTINATION

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

Et toutes prestations annexes, connexes et complémentaires à son activité, sous réserve que celles ci ne portent pas 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 Avril 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) soi(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 promoteur.

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, 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, 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

En plus des enseignes comprises dans la liste annexée, 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 de d'hôtellerie restauration et éléments spécifiques de l'exploitation.

Le **PRENEUR** acquittera en outre la taxe foncière sur refacturation du **BAILLEUR**.

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

Si le **BAILLEUR** se décide à céder le bâtiment, objet des présentes, au cours du présent bail et de ses renouvellements successifs, il sera tenu de faire connaître, par lettre recommandée avec accusé de réception au **PRENEUR**, avant de réaliser la cession, l'identité de la ou les personnes qui s'est ou se sont engagée(s) à l'acquérir, le prix offert, les modalités de paiement, l'objet et les conditions générales de la cession projetée.

A égalité de prix et aux mêmes conditions, le **BAILLEUR** s'engage à donner la préférence au **PRENEUR** sur tout autre tiers.

Le **PRENEUR** aura en conséquence le droit d'exiger que le bâtiment, objet du présent bail lui soit cédé pour un prix égal à celui qui serait offert au **BAILLEUR** par un tiers et aux mêmes conditions.

Si le **PRENEUR** désire user de ce droit de préférence, il devra faire connaître son intention en ce sens 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.

Faute d'avoir respecté ce délai, le **PRENEUR** sera déchu de son droit de préférence, et le **BAILLEUR** sera alors libre de procéder à la cession projetée au tiers notifié pais ce uniquement aux conditions visées à la notification de cession, toute modification par rapport à ces conditions entraînant réouverture du droit de préférence au profit du **PRENEUR**.

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**.

ARTICLE 8 - ASSURANCE

Le **PRENEUR** sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance représentées en FRANCE, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les risques d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux, couvrant le bien immobilier, les biens 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 (pollution notamment) inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux loués.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du **BAILLEUR**.

LE **PRENEUR** se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Il 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

Montant annuel du loyer :

Montant annuel du loyer H.T : **3 395 € HT** ; soit **3 582 € TTC** par lot.

Soit pour lot(s), € HT, soit € TTC

2°/ Paiement du loyer

Le loyer est payable au domicile du **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), plafonnée à 3% par an.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération est le dernier indice connu à ce jour.

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, sélectionné par le Franchiseur et présenté par lui au **BAILLEUR**.

Le **FRANCHISEUR**, 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, et les loyers payés en conséquence au bailleur par un nouveau preneur, quelles que soient les circonstances qui pourraient engendrer une quelconque défaillance du **PRENEUR**, à l'exception toutefois d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Dans ce dernier cas, 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.

la SARL EVERHOTEL, franchiseur, intervenant aux présentes, se fera fort de proposer au **BAILLEUR**, suffisamment à l'avance, toute solution pour lui garantir la présente clause de poursuite d'activité.

Elle s'engage en outre à faire parvenir au **BAILLEUR**, au moins une fois par an un rapport avec commentaires sur l'activité commerciale du **PRENEUR**.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de délivrance du permis de construire.

ARTICLE 14 - 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 15 - DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Le **BAILLEUR** déclare :

1 - Que sa date 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.

CONDITIONS SUSPENSIVES

1) Enonciations

Le présent bail est expressément conditionné à la réalisation des événements suivants:

Obtention par le bailleur au plus tard **en juin 2007** :

- D'un permis de construire autorisant la réalisation des bâtiments décrits à l'exposé qui précède, purgé de tous recours (tiers et contrôle de légalité).
- Obligation pour le Bailleur de procéder aux travaux de constructions du bâtiment dès réception de ce permis de construire, selon cahier des charges joint.
- Achèvement et mise à disposition du preneur du bâtiment au plus tard **en juin 2007** ou 6 mois après l'obtention du permis de construire rectificatif sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai.

Il est précisé que les conditions ci-dessus relèvent des obligations déléguées par le bailleur au promoteur, en vertu du contrat de promotion immobilière mentionné aux présentes.

2) Réalisation des conditions

En cas de réalisation de ces conditions, le présent bail deviendra ferme et définitif. Il sera alors réitéré par voie d'un simple avenant au plus tard dans les 15 jours suivant la date de prise d'effet du bail.

A défaut, la partie la plus diligente pourra faire constater en justice le caractère définitif du bail, aux frais de la partie défaillante.

3) Non réalisation des conditions

Dans le cas où une des conditions suspensives ci-dessus convenues et énoncées ne se réaliserait pas dans les délais ci-dessus prévus pour une cause non imputable à l'une ou l'autre des parties, les présentes seraient nulles et de nul effet et chacune des parties serait déliée de ses engagements résultant des présentes, sans indemnités de part et d'autre.

FAIT en triple exemplaire

A

LE

/ /