

Cette location comprend l'usage de l'immeuble et ses accessoires, ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux. Il est précisé ici que l'immeuble est garni de meubles.

Le Preneur accepte les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

Article 3 - Destination des lieux loués

L'Exploitant exercera dans les locaux objet du présent bail une activité d'exploitant de Résidence avec services para-hôtelières, conformément à la destination des lieux loués, consistant en la sous-location meublée desdits locaux, avec la fourniture de différents services à sa clientèle, tels que :

- l'accueil personnalisé ;
- le nettoyage régulier des locaux ;
- le service du petit déjeuner ;
- la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie est assujettie de plein droit à la TVA à 10 %, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.


En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.


Article 4 – Prise d'effet et Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années, commençant à courir à compter du 1^{er} mai 2016 (date de l'état des lieux des parties communes) pour se terminer le 30 avril 2025.

Conformément à l'article L. 145-7-1 du Code de commerce, le présent bail ne peut être résilié à l'expiration d'une période triennale.

Article 5 – Loyer

 **5-1.** Le Preneur entend dégager pour l'ensemble des copropriétaires bailleurs de la résidence un loyer annuel fixe global HT de 2,311.10 €.

 En cas de rénovation des parties communes, travaux concernant le changement du sol, des couloirs et la remise en peinture des murs, votés en Assemblée Générale de copropriété, le loyer passera à 3,004.43 € HT, dès réception des travaux par le syndic, sur une base de jouissance de 100% des appartements.

5.2. A ce loyer fixe, s'ajoutera un loyer variable défini ainsi :

Le loyer variable versé au Bailleur sera calculé sur le Résultat Net, désigné aux présentes par les initiales « RN », de chaque année civile.

Le RN tiré de l'exploitation des Locaux sera reversé par l'Exploitant au Bailleur pour la partie supérieure à 30 000 €, pour le solde au plus tard le 30 avril de chaque année, au prorata du loyer fixe sur le loyer total. Le résultat net de ZENITUDE MERIGNAC sera par conséquent au maximum de 30 000 €.

Seul le personnel travaillant dans la Résidence sera rémunéré par le Preneur.

Il est précisé que la partie variable ne peut être supérieure à 49 % du loyer global annuel versé.

Le présent loyer est payable trimestriellement à terme échu, soit le 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre de chaque année.

A partir du 1^{er} janvier 2018, les loyers seront versés mensuellement à terme échu, soit le 30 ou 31 de chaque mois.

La part variable sera versée le 30 avril de chaque année au plus tard, la clôture annuelle des comptes intervenant le 31 décembre.

Le Preneur s'engage à fournir à première demande tout élément de comptabilité nécessaire à la vérification du calcul de la partie variable du loyer ainsi consenti.

Le loyer sera réglé par virement bancaire. Tous les règlements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la TVA compte tenu de la fourniture par l'Exploitant d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

5.3. Indexation du loyer

Le loyer total visé ci-dessus sera révisé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2018, en fonction des variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du quatrième trimestre 2015, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de 108,38 sur la base de 100 au premier trimestre de l'année 2008, premier indice publié.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

5.4. Franchise de loyer

Une fois le transfert de la résidence effectif, l'Exploitant aura besoin d'un délai pour redémarrer l'exploitation et tirer les fruits de son exploitation.

Afin de faciliter le transfert de la résidence et compte tenu du travail de reprise de la résidence et des manquements de l'ancienne gestion, le Bailleur accorde à l'Exploitant une franchise de loyers courant du 1^{er} mai 2016 inclus, date de la reprise de la résidence, jusqu'au 30 juin 2016.

TZ
DU

L'exploitant devra régler le loyer à compter du 1^{er} juillet 2016 dans les termes ci-dessus.

5.5. Travaux de rénovation des parties privatives (appartements) et changement du mobilier :

Après audit effectué sur la résidence, il est convenu entre les parties que des travaux de rénovation et un changement du mobilier seront effectués. Le bailleur accepte d'ores et déjà ce changement qui est toutefois plafonné à 2800 € HT pour les studios et 3580€ HT pour les types T1bis et T2.

Les travaux seront entrepris dès la jouissance du bien avec un étalement sur 2 ans maximum. En effet la résidence sera toujours ouverte et les travaux s'effectueront en fonction du remplissage de la résidence.

Un acompte de 30% est à verser lors de la signature du bail, soit 1 008€ TTC (840€ HT) pour un T1 et 1288,80€ TTC (1074€ HT) pour un T1bis. Le solde des travaux sera facturé par appel de fonds. Le bailleur devra régler les factures dans un délai de 30 jours à réception de facture. Si les factures ne sont pas réglées dans ce délai, le montant sera prélevé directement sur le loyer avec des intérêts de retard et une indemnité forfaitaire de 50€ pour chaque facture impayée.

Une facture détaillée de l'ensemble de ces travaux sera transmise au bailleur.

Article 6 – Impôts et taxes

Il est précisé que le loyer convenu par les parties dans le cadre du présent bail s'entend net de toutes charges.

L'Exploitant devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Financière des Entreprises (CFE), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et tous autres impôts dont le Bailleur serait redevable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Bailleur conservera cependant à sa charge exclusive la taxe foncière correspondant aux locaux loués.

Article 7 – Charges

7.1. Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, la quote-part de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (les « parties communes »).

L'Exploitant souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

7.2. Charges récupérables sur le Preneur.



T2

7.2.1. Définition.

Le Preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, doit prendre directement à ses frais les charges récupérables.

Pour déterminer les charges récupérables par le Bailleur, les parties conviennent expressément de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au Bailleur, établit les différentes catégories (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur sur justificatif. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du Bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Il est en tout état de cause convenu que le Preneur, en application des dispositions du Décret 2014-1317 du 3 novembre 2014, n'aura pas à supporter :

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Par exception la taxe des ordures ménagères peut toutefois être répercutée sur le Preneur, les parties étant ici convenues, par la référence ci-dessus au décret du 26 août 1987, que le Preneur supporterait ladite taxe ; le Preneur remboursera au Bailleur cette taxe, sur présentation de l'avis de taxe foncière incluant la taxe des ordures ménagères répercutée ainsi qu'une facture avec mention de la TVA ;
- les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des lieux loués ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

7.2.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers.

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le Bailleur en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.



Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les Equipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du Bailleur. Il en est ainsi, pour rappel, de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur – le cas échéant des piscines -, hammam, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage), ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à la détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le Preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le Bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent, en outre, que si le Bailleur ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article et que le Preneur estime que l'exploitation de la résidence est susceptible d'être atteinte par cette situation, ce dernier adressera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera alors d'un délai de 15 jours courant à compter de la première présentation de la lettre pour présenter un devis mieux-disant et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le Preneur.

À défaut de convention expresse, le Preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui dont le règlement sera à la charge du Bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le Preneur en application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du Bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou à l'entretien aux frais du Bailleur :

- a. d'une part si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer);

TL

b. d'autre part si les travaux en cause étaient urgents, étant entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

Article 8 – Obligations et conditions locatives

Les parties, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que l'Exploitant s'engage à exécuter.

8.1. Activités autorisées

L'Exploitant pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires ou exercer d'autres activités, mais en respectant les dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

8.2. Exploitation commerciale et Autorisations

De convention expresse entre les parties, l'Exploitant s'engage à :

- entreprendre toute démarche et, plus généralement, faire tout le nécessaire en vue de l'obtention et du maintien, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellement, du classement préfectoral de la résidence de tourisme dans la catégorie 3 étoiles telle que définie par l'arrêté ministériel du 14 février 1986 ou toutes dispositions légales ou réglementaires qui s'y substitueraient ;
- solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;
- affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective ;
- rendre les services et prestations visés à l'article 3 ci-avant, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instructions administratives du 9 juillet 1991 (B.O.I. 3 A 1391), du 11 avril 1991 (B.O.I. 3 A-9-91) et du 30 avril 2003 (B.O.I. 3 A-2-03) ;
- tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et de les communiquer au Bailleur à première demande de sa part. Le Bailleur pourra obtenir copie, à ses frais, de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles à une bonne compréhension de l'exploitation ;
- faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'occupation et/ou à l'utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux ; le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;
- payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité ;
- notifier au bailleur tout changement de son état.



72



8.3. Entretien – Travaux – Réparations

D'un commun accord entre les parties, sont déterminées comme « locatives », c'est-à-dire à la charge exclusive du Preneur, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le Preneur devra régler, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et assurera le renouvellement ou le remplacement des meubles, ustensiles et équipements, sauf lorsque celui-ci sera rendu nécessaire par l'usure ou l'obsolescence, à sa charge et en en conservant la propriété exclusive.

Le Preneur prendra à sa charge l'entretien des locaux et du mobilier le garnissant.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Si les entretiens, remplacements et réparations, dont ceux à la charge le Bailleur, sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

8.4. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article 1.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare que les travaux suivants ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble :

- aucuns travaux n'ont été réalisés

Par ailleurs, il déclare qu'au cours des trois prochaines années, les travaux suivants sont prévus au sein des locaux ou des parties communes :

- rénovation des parties communes
- les éventuels travaux de mise aux normes ADAP (Agenda d'Accessibilité Programmé).

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter, soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par



TL

tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

8.5. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur estime nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites. Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le bailleur conservera la pleine propriété et jouissance des aménagements effectués par le Preneur sans que celui-ci ne puisse en demander la moindre indemnité, sauf si le Bailleur préférerait la remise en état.

8.6. Plaques et enseignes

8.6.1. A l'intérieur des locaux

Le Preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes et signalétique de son choix.

8.6.1 En façade

Le Preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

Le Preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, sera appliqué le mode opératoire suivant :

Le preneur adressera les documents les plus complets au bailleur (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où le preneur souhaite faire installer l'enseigne nouvelle avant la prochaine assemblée générale prévue le bailleur devra prendre l'attache du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait que les frais y afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés par le bailleur, les frais y afférents seront supportés par le preneur sur présentation d'un devis qu'il accepterait afférent au coût d'organisation de l'assemblée.

72

Le même mode opératoire sera utilisé dans l'hypothèse où le preneur souhaiterait à ses frais réaliser des travaux visés par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, dont il n'aurait pas en principe la charge.

Article 9 – Sous-location et cession

9.1. Sous-location

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce, l'Exploitant est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux ci avant désignés conformément à son activité d'hébergement para-hôtelier.

Il est expressément convenu que l'Exploitant est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location et de renouvellement de sous-location. L'Exploitant est également dispensé de faire connaître son intention de sous-louer au Bailleur.

L'Exploitant s'assurera que les sous-locations seront consenties conformément à la destination des locaux, à l'exclusion de tout sous-locataire exerçant lui-même une activité de sous-location.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

L'Exploitant exerçant dans les locaux une activité de sous-location de locaux d'habitation meublés et la présente location présentant, dans la commune intention des parties, un caractère indivisible, l'Exploitant demeurera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail ainsi que du paiement du loyer à l'égard du Bailleur.

9.2. Cession

L'Exploitant ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas de cession régulière, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir.

Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais de l'exploitant.

Article 10 – Assurances

Le Bailleur s'engage à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, ayant son siège social ou une succursale en France, des polices portant sur :



TL

mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, l'Exploitant devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 72 heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Article 13 – Etat des lieux – Restitution des lieux

13.1. Etat des lieux

Les parties conviennent de dresser un état des lieux contradictoire à la date d'entrée en vigueur et à la date d'expiration. Les états des lieux seront dressés par huissier à frais partagés par moitié. Chacune des parties conservera une copie des états des lieux.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

13.2. Restitution des lieux

Un mois avant de déménager, l'Exploitant devra préalablement à son départ justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au Bailleur. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier. L'état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

L'Exploitant devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont ce dernier supportera cependant les honoraires.

Dans l'hypothèse où l'Exploitant ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son Architecte et l'Exploitant devrait alors le lui régler sans délai.



72

- les locaux, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination selon l'article 525 du Code civil, contre tous les risques usuels de destruction cette assurance devra comporter une renonciation du Bailleur et de ses assureurs à tous recours contre l'Exploitant et ses assureurs pour les sinistres garantis ;
sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes étant précisé que les occupants seront considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

L'Exploitant devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables ayant son siège social ou une succursale en France, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les éléments d'équipements dissociables garnissant les locaux, les recours des voisins et des tiers et les pertes de loyers pour une durée de 2 ans.

Ce ou ces contrats d'assurance garantiront également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut être encourue par l'Exploitant du fait de son activité, de son occupation des Locaux ou du fonctionnement des services collectifs.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

L'exploitant informe que le Bailleur doit souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant. □ Le Bailleur veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait (co)propriétaire.

Article 11 – Destruction des locaux loués

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient pas détruits ou rendus inutilisables que partiellement, l'Exploitant ne pourra obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avérerait impossible dans un délai de six mois, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour l'Exploitant, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Article 12 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les

En toute hypothèse, l'Exploitant sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata-temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Exploitant.

Article 14 – Mandat exprès de facturation

Le Bailleur donne mandat exprès à l'Exploitant d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de la TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le Bailleur conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies par l'Exploitant au nom et pour le compte du Bailleur et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur. Un double de chaque facture sera adressé au Bailleur, l'original étant conservé par l'Exploitant.


Le Bailleur souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- de signaler au Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le Bailleur dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois, indépendamment du sort du présent bail.

72 

Article 15 – Modifications – Tolérance – indivisibilité

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Article 16 - Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause et resté infructueux dans ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion de l'Exploitant.

En cas d'inobservation par l'Exploitant des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, un mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes de l'Exploitant.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Article 17 – Information sur les risques naturels et technologiques – DPE

17.1. L'Exploitant reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du présent bail et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

17.2. Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail un diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.



72

Article 18 – indemnités de dépossession et d'éviction

18.1. Indemnité de dépossession

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-7 du Code de commerce, le Preneur dont le bail est reporté a droit à une indemnité dite de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19. Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente.

18.2. Indemnité d'éviction

Conformément aux dispositions de articles L. 145-14 et L. 145-17 du Code de commerce, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette 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. Par ailleurs, compte tenu de la stipulation d'une clause-recettes au sein du présent bail, le Bailleur reconnaît être avisé que le calcul de l'indemnité d'éviction résultera, en outre, des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité pourra représenter 1 à 2 années du Chiffre d'Affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Toutefois, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »



19 – Nullité d'une clause

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

20 – Election de domicile – Juridiction

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

- Le Bailleur : 29 Tormore Drive Richmond Hill L4C3N3 ONTARIO.
- Le Preneur : 25, Avenue Neil Armstrong, 33700 MERIGNAC.

20.2. Pour tous les litiges relatifs aux présentes et qui ne pourraient être réglées à l'amiable, les parties concernées donnent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Mérignac, le 11 mars 2016
En deux exemplaires originaux de 16 pages chacun

Le Bailleur (copropriétaire)
(signature)



L'Exploitant
(cachet + signature)



ZENITUDE MERIGNAC
25 Avenue Neil Armstrong
33700 MERIGNAC
SIRET 819 394 701 00018

Annexes à disposition auprès de Zenitude ou du syndic de copropriété ou de la COPAM mais non annexées au présent bail :

1. Etat des lieux d'entrée
2. Etat sur des risques naturels et technologiques
3. Etat récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années
4. Etat prévisionnel des travaux projetés
5. DPE
6. Règlement de copropriété

