

## BAIL DE LOCATION A USAGE COMMERCIAL

### **Entre les soussignés**

La société GRAND VALLON A08  
Société civile Immobilière au capital de 1000 euros  
Ayant son siège social : Le Krystal 1725 RD 6007 06270 VILLENEUVE LOUBET  
(FRANCE)  
Immatriculée au RCS ANTIBES N°510 831 118 représentée par son gérant Madame Josette  
ST-PIERRE, dûment mandaté à cet effet par décision statutaire.

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »

**D'UNE PART,**

ET

La société « Les Mas du Grand Vallon » société par actions simplifiée  
Ayant son siège social : « Le Krystal A » 1725 R.D 6007 06270 Villeneuve-Loubet (France)  
En cours de constitution représentée par le Président du Conseil d'Administration, dûment  
mandaté à cet effet par décision du C.A

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

**D'AUTRE PART,**

Bailleur et preneur déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

**Il a été convenu ce qui suit :**

Le *BAILLEUR* donne à bail au *PRENEUR*, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-33 du code de commerce, portant statut des baux commerciaux.



## **I – Désignation de l'immeuble loué**

Un appartement à usage de suite hôtelière portant le numéro A08 au plan et 20 au règlement de copropriété d'une surface brute de 68,33 m<sup>2</sup> dont un parking numéro P35 au plan et 87 au règlement de copropriété, situés dans la copropriété les Mas du Grand Vallon, 1 550 chemin du Grand Vallon, 06250 MOUGINS

Il est précisé que l'appartement et le parking forment un tout indissociable que bailleur et preneur s'engagent à ne pas séparer tant que l'appartement sera opéré par le preneur en résidence hôtelière.

## **II – Affectation des lieux loués**

Le preneur ne pourra utiliser les lieux qu'à usage et pour l'exercice de l'activité de résidence hôtelière, au sein de l'établissement « les Mas du Grand Vallon ».

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

## **III- Durée du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de : **neuf années à compter de l'ouverture au public de l'établissement prévue le 01 Mars 2017**

Le preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le preneur.

## **IV- Conditions financières du bail**

Le loyer commercial est composé d'un montant fixe annuel soumis à l'indexation légale des baux commerciaux, et d'un complément variable constitué par un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé.

### **4-1- LOYER FIXE**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixe hors taxe, égal à 1% du prix d'acquisition\* de l'immeuble loué (\* cf. acte d'acquisition notarié) par an, payable 2 fois par an le 15 janvier et le 15 juillet, ou à tout autre moment à condition que la trésorerie le permette. Le premier règlement interviendra le 15 Janvier 2018. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions légales de la loi sur les baux commerciaux.

#### 4-2- CLAUSE RECETTES

Un complément variable de loyer sera liquidé proportionnellement aux Chiffre d'affaire directement encaissé par le preneur. Le mode de liquidation de cette clause recettes se définit comme suit :

4-2-1- « Chiffre d'affaire directement encaissé » désigne la somme de tous les revenus que la SAS Les Mas Du Grand Vallon aura reçu par inscription au crédit de son ou ses comptes bancaires. Notamment les revenus de la location des unités à des clients de l'hôtel et de la location des locaux de réunion ainsi que tout autre revenu, vente de petits déjeuners, y compris les opérations à crédit, et le produit de toute assurance contre les pertes d'exploitation applicables à la perte de revenu par suite de la non-disponibilité de toute unité et à l'égard du revenu garanti pour client défaillant qui est recouvré, ainsi que les redevances de restaurant et bar s'il y a lieu et tous les services à la carte, les recettes de droits de jeu de golfs s'il y a lieu, et de l'ensemble des services et commissions diverses, y compris les réservations provisionnées dont le montant est acquis en cas d'annulation.

4-2-2- COMPLEMENT VARIABLE DE LOYER : Le complément variable de loyer s'élèvera à 25% du chiffre d'affaires directement encaissé de l'année N. Ce montant sera payé annuellement avant le 30 Juin N+1 après validation des états financiers et édition de la liasse fiscale définitive. Il est expressément précisé à titre de clause dérogatoire que la clause recettes prendra effet à condition que la trésorerie disponible du preneur le permette (ce différé de règlement sera simplement reporté aux périodes suivantes).

#### 4-2-3- REPARTITION INDIVIDUELLE DES COMPOSANTES DU LOYER

La répartition individuelle des montants globaux définis au point 4-1 LOYER FIXE et 4-2 CLAUSE RECETTE sera obtenue par la multiplication de ces montants de loyers, par le ratio de surface brute défini au CHAPITRE 1 des présentes et en ANNEXE 1, par la surface globale brute des lots d'habitation de la résidence hôtelière, actionnaires du preneur, moins les recettes éventuellement neutralisées au titre du règlement intérieur ( dans le respect du ratio d'utilisation personnelle fiscalement admis).

Formule d'illustration de la répartition individuelle des composantes du loyer :

Montant individuel = Montant Global (tel que défini aux articles 4-1 et 4-2) X (surface du lot loué : surface brute totale de tous les lots ayant souscrits au capital du preneur)

Un tableau récapitulatif des surfaces brutes de l'ensemble des lots composant la résidence hôtelière « les Mas du grand Vallon » est annexé aux présentes. Le tableau mentionne également le montant du loyer fixe pour chaque appartement.



#### 4-2-4- MODE et DATE de VERSEMENTS du complément individuel de loyer

##### 4-2-4-1-liquidation annuelle :

Au plus tard le 30 juin en fonction de la date d'arrêté de chaque exercice civil, une liquidation annuelle sera réalisée conformément aux 4-2-3 sur la base des comptes définitifs du preneur.

##### 4-2-4-2- Impôts, taxes et charges de copropriété :

Art.1<sup>er</sup>. Le preneur acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Art 2. Le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment à l'exception de la taxe foncière qui reste à la charge du Bailleur :

- La taxe de balayage ;
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

Art 3 L'ensemble des charges de copropriété incombant au locataire seront à supporter exclusivement par le preneur

#### **V – Etat des lieux loués**

Art.1<sup>er</sup>. Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique II et pour les avoir visités.

Art. 2. Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois décrets, arrêtés, etc.) concernant l'activité prévue aux présentes sera exclusivement supportée par le preneur.

Le preneur connaît avoir été informé de ce que les locaux lui sont remis nus.

Il accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers, prise à bail nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le bailleur puisse être inquiété à ce sujet.



Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

## **VI – Entretien des lieux loués**

Art. 1<sup>er</sup>. Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Art. 2. Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Art. 3. Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et les fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

Art. 4. Ravalement.

Les frais de ravalement seront entièrement supportés par le (s) preneur (s).

Art. 5. Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

## **VII – Travaux en cours de bail**

### **A- Travaux par le preneur**

Art. 1<sup>er</sup>. Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur.

Art. 2 Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du bailleur aucun changement de distribution.

Il est rappelé en tant que de besoin au preneur que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.



Art. 3. Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient fait par le preneur, resteront en fin de bail la propriété du bailleur, sans indemnité.  
Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

#### **B- Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat de copropriété**

Art. 1. Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que dans les locaux existent des trappes de visites pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électrique, téléphoniques et informatiques.

#### **VIII – Obligations du preneur concernant la jouissance des lieux loués**

##### **A – Modalités de jouissance des locaux**

Art. 1. En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Art. 2. Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres preneurs ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Art. 3. Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son 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.

##### **B – Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligations de garnissement**

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisant en vue de leur utilisation normale, par tous moyens, notamment par la prise à bail des meubles meublants appartenant à la copropriété à



la condition que le Bailleur soit en règle dans l'acquittement de ses charges envers le syndicat de copropriété ou qu'il convienne avec lui d'un arrangement à cet égard, le preneur garnira les locaux de meubles suffisant en vue de leur utilisation normale, et ce par la prise à bail des meubles meublants appartenant à la copropriété. Dans le cas contraire, l'obligation de garnissement incombe au bailleur. Nonobstant ce qui précède, dans l'éventualité où le bailleur serait en défaut envers le syndicat de copropriété, il autorise expressément par le présent bail le preneur à régler en priorité le syndicat de copropriété sur sa quote-part de loyer fixe et clause recettes acquise, jusqu'à apurement complet du passif (dans le respect du ratio d'utilisation personnelle fiscalement admis).

## **C – Application continue des dispositions du présent bail, visite des lieux.**

### **1° En cours de bail**

Art. 1<sup>er</sup>. Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou le syndic de copropriété, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins soixante-douze heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux. Pour ne pas nuire à l'exploitation hôtelière le bailleur, ou ses représentants acceptent de ne pas visiter leur suite pendant qu'elle est occupée par un client.

### **2° En cas de vente de l'immeuble ou des parts de la SCI qui détient l'immeuble.**

Art.1. Le présent bail continuera à s'appliquer même en cas de vente de l'immeuble loué.

Art. 2. En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables, si l'immeuble est disponible ce jour là.

## **IX- Obligations du bailleur**


### **A- Vices cachés**

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

### **B- Engagements pris par le bailleur**

Il déclare qu'à sa connaissance l'immeuble comporte les caractéristiques et se trouve soumis aux obligations suivantes, ce dont le preneur reconnaît avoir été informé :

#### **B 1- Engagements administratifs :**

- Néant 



## **B II- Engagements particuliers :**

### **B II 1 - Souscription au capital de la société par actions les Mas du Grand Vallon**

Le Bailleur s'engage à souscrire, concomitamment à la signature du présent bail, au capital de la SAS les Mas des Grands Vallons, en cours d'immatriculation auprès du RCS de Antibes à la valeur nominale.

Cette souscription, qui porte uniquement sur des actions de société par actions simplifiée, ne donne pas vocation à la gestion et n'entraîne pas de responsabilité pour l'actionnaire au-delà du montant du capital souscrit.

Le nombre d'actions souscrites devra être équivalent en pourcentage du total du capital de la société à la quote part en pourcentage de la surface brute affectée à l'immeuble loué, selon tableau ci-joint annexé.

La conclusion du présent bail et la souscription en capital ci-dessus devront être concomitantes, et être obligatoirement effectuées par tous les acquéreurs successifs, en cas de cession de l'immeuble donné en location. En conséquence le bailleur s'engage à obliger son successeur à acquérir et conserver les actions souscrites concomitamment à la cession de l'immeuble ou de la SCI et à la poursuite du présent bail. La présente condition étant déterminante du présent contrat, son non-respect entraînera automatiquement la nullité de la cession envisagée tant que la condition ne sera pas respectée.

### **B II 2- Vente des locaux loués**

En cas de vente de locaux loués :

- Obligation pour le successeur de conserver le présent bail sans modification autre que légale.
- L'appartement et le parking, énoncé au paragraphe 1 ci-dessus, forment un tout indissociable que le bailleur s'engage à ne pas céder isolément. En conséquence toute cession devra être globale : parking- appartement- parts de la SAS

### **B III- En qualité de membre de la copropriété :**

Le bailleur s'engage à donner son accord pour l'octroi par le syndicat de copropriété d'un bail pour la location, par la copropriété, des parties communes nécessaires à l'exercice de l'activité hôtelière, objet des présentes (piscine, parc, salle de réception et de restauration, parkings non privatifs) et la location des meubles meublants la résidence, pour un montant de un euro, en raison de la prise en charge des frais de copropriété par le preneur,

**B IV- En qualité d'actionnaire de la SAS les Mas du Grand Vallon,** le bénéficiaire s'engage à respecter les dispositions du règlement intérieur de cette société. Le règlement intérieur définira les conditions de réservation, d'occupation, et de tarification des propriétaires pour leur éventuelle utilisation personnelle, sans que cette dernière ne puisse faire déroger le propriétaire à ses engagements fiscaux.

## **C- Responsabilité et recours**

Art. 1<sup>er</sup>. Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs dans tous les cas où il n'est pas, directement ou indirectement utilisateur des locaux loués notamment :





- a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- b) En cas d'irrégularité, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.
- c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
- d) En cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil.
- f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

Art. 2. En outre, il est expressément convenu :

- Que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.
- Qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

## X- Assurances

Art. 1<sup>er</sup>. Le preneur devra assurer ou vérifier que la résidence est assurée et tout mettre en œuvre pour maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie



d'assurance notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Art. 2. La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Art. 3. Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Art. 4. Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres preneurs de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de la garantie contre toutes les réclamations des autres preneurs ou des voisins.

Art.5. Le bailleur devra obligatoirement souscrire une garantie responsabilité civile propriétaire.

#### **XI- Destruction des lieux loués**

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

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

#### **XII- Transmission du contrat**

##### **Fusion ou apport partiel d'actif**

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

#### **XIII- Renouvellement du bail**

Art. 1<sup>er</sup>. Fixation du loyer du bail renouvelé



La partie fixe du loyer sera soumise à la législation sur les baux commerciaux.

La clause recette continuera à s'exercer et échappera aux dispositions sur les baux commerciaux.

Art. 2. Etablissement d'un nouveau bail.

Un acte sera établi pour constater le renouvellement du bail à son expiration.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

#### **XIV- Restitution des lieux**

Art. 1<sup>er</sup>. Dans tous les cas où le preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire, étant entendu que les meubles contenus dans l'appartement restent la propriété du bailleur et les meubles des espaces communs restent la propriété du syndicat de copropriétaire.

Art. 2. il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propriété et de réparations locatives, et 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 locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur 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 il supportera également les honoraires.

Art. 3. Dans l'hypothèse où le preneur 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 locaux, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation incombant au preneur.

#### **XV- Déclarations fiscales**

Option pour la TVA



Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

#### **XVI- Changement d'état ou de statut juridique du preneur**

Le changement d'état du preneur ou de l'occupant, qu'il ne soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, changement directement ou indirectement d'associé commandité, etc.), elle devra obtenir l'accord du bailleur dans le mois de la modification, sur le changement intervenu.

#### **XVII- Solidarité et indivisibilité**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- Les parties ci-dessus désignées sous le vocable « les preneurs » ;
- Le ou les preneurs survivants et les héritiers ou représentants du ou des preneurs décédés ;
- Les héritiers ou représentants de tout preneur décédé.

Les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

#### **XVIII- CLAUSE COMPROMISSOIRE**

Les contestations pouvant naître de l'interprétation des clauses du bail ou à l'occasion de la rédaction d'un nouveau bail ou encore de la fixation des nouvelles conditions du bail seront soumises à arbitrage.

Le Bailleur et le Preneur conviennent d'ores et déjà de désigner en qualité d'arbitre amiable compositeur la collectivité des associés statuant en assemblée générale dans le cadre de la copropriété représentée par le syndic, statuant en majorité simple et représentant au moins les 2/3 des quote- parts de surface brute comme indiqué en annexe aux présentes.

Si par extraordinaire, l'arbitre désigné par le Bailleur et le Preneur se trouvait dans l'impossibilité (ou refusait) de procéder à sa mission il sera pourvu à son remplacement par décision de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Cannes.

#### **XIX- Clause résolutoire**

- À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin



à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

#### **XX- Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

#### **XXI- Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- Le Preneur dans les locaux loués
- Le Bailleur en son siège social

Fait à Montréal

Le 05/08/2019

En deux exemplaires

  
Le Bailleur

SCI GV A08 Josette St Pierre

  
Le Preneur

SAS MGV Nicolas Rochin