

BAIL COMMERCIAL

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS POUR Un ETABLISSEMENT HABILITE pour PERSONNES AGEES DEPENDANTES (EHPAD)

Entre les soussignées

La société VRL SANTE

Société Anonyme au capital de 38.112,25 euros,

Dont le siège social est sis 1083, Chemin de la Borde, 06250 MOUGINS, Immatriculée au RCS de CANNES sous le n° 404 068 744,

Représentée par son Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, Monsieur Pierre MALDINEY,

Ci-après désignée) par le vocable « Le Bailleur », d'une part

Et

La société MOUGINS GESTION,

Société par Actions Simplifiée au capital de 39.000 euros,

Dont le siège social est sis Château des Ollières, 39 avenue des Baumettes, 06000 NICE, Immatriculée au R.C.S. de NICE sous le n° B 484 232 616,

Représentée par Monsieur Frédéric DIB, Président de la Société par Actions Simplifiée SENIORS SANTE, elle-même Présidente de la société MOUGINS GESTION,

Ci-après désignée par le vocable « Le Preneur », d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés, faisant partie d'une résidence sise à MOUGINS (Alpes Maritimes), 1083 Avenue de la Borde,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Etendue	Surface
CN	161	Avenue de la Borde	0.986 m ²
CN	164	Avenue de la Borde	0.812 m ²
CN	166	Avenue de la Borde	1.005 m ²

Total surface :

2.803 m²

DESIGNATION DES LOTS



Numéro de lot	Description	ETAGE Et Bâtiment	SURFACE	Loyer H.T.
18	Local tous usages	SS	31 m ²	
19	Local tous usages	RDC	5 m ²	
20	Local tous usages	RDC	17 m ²	
21	Local tous usages	RDC	32 m ²	
			TOTAL	4.000 €

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Il a été convenu ce qui suit :

1 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} novembre 2005 pour se terminer le 31 octobre 2014.

Toutefois, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale en délivrant congé par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

2 - DESTINATION

Le Preneur exercera dans les biens immeubles loués faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitant d'ETABLISSEMENT HABILITE pour PERSONNES AGEES DEPENDANTES (EHPAD), consistant en la sous-location des logements et des parties communes situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture, en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes:

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture de linge de maison
- La réception, même non personnalisée, de la clientèle.

3 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes:

Concernant le Preneur

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront en bon état d'usage normal.

Le Preneur supportera les réparations d'entretien de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil. Il est néanmoins précisé que tous les éventuels travaux de mise en conformité des bâtiments imposés par une évolution des normes dans le domaine d'activité du Preneur sont exclusivement à la charge de ce dernier.

Il respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.

Il supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.

Le Preneur entretiendra les locaux en bon état de réparation locative ou de menu entretien.

Il les rendra, à la sortie, en bon état d'entretien.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

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

Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Le Preneur acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité... ainsi que les charges de copropriété usuelles et non récupérables.

Concernant Le Bailleur

Les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code Civil seront à la charge du Bailleur, à l'exception des grosses réparations qui pourraient être rendues nécessaires pour la mise en conformité des bâtiments due à l'évolution des normes liées à l'activité de l'exploitant.

Le Bailleur acquittera l'impôt foncier relatif aux biens loués.

Le Bailleur conservera à sa charge les autres impôts et taxes des propriétaires loueurs.

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur, et à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire, du paiement des loyers, de ses charges, et de toutes ses conditions.

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 vendeur et le constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que la garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance « dommage-ouvrage ».

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



Lesdits travaux seront décidés en accord avec le Bailleur par l'assemblée générale des copropriétaires, le Bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé, au paragraphe 6.

Le Bailleur donne expressément pouvoir au Preneur de procéder pour son compte à la réception d'éventuels travaux effectués dans les locaux objet des présentes par les entreprises chargées de les exécuter.

4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel égal à :

QUATRE MILLE (4.000) euros hors TVA et payable semestriellement.

Le loyer sera révisé triennalement, et pour la première fois à la date anniversaire du bail, en fonction des variations de l'Indice National du Coût de la Construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

5 - FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du Preneur.

6 - ELECTION DE DOMICILE

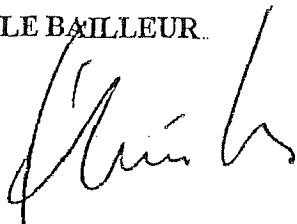
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

7 - 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.

Fait en 2 exemplaires originaux.

LE BAILLEUR.



LE PRENEUR

