

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

MXXXXXXXXXXXXX.....
Domicilié XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.....

Ou la Société en cours de constitution qui reprendra l'engagement des présentes dès son immatriculation.

Le BAILLEUR, d'une part,

La Société **MAMA SHELTER**, SAS au capital de 1.749.610 € immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 498 495 472, dont le siège social est 109, Rue de Bagnolet 75020 PARIS

Représentée par la Sarl TOWN & SHELTER dûment habilitée aux présentes en sa qualité de Président et elle-même représentée par l'un de ses co-gérants M. Serge Trigano dûment habilité aux présentes.

Le PRENEUR, d'autre part.

EXPOSE

ARTICLE 0 - DEFINITION

Les Locaux désignent les biens immobiliers meublés objet des présentes et décrits à l'article 2
Le Vendeur désigne la société qui vend les Locaux au Bailleur.

ARTICLE 1 - QUALIFICATION DU BAIL

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tels que codifiés sous les articles L145-1 du Code de Commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des Locaux, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses

renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux -soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le Bailleur sur tout ou partie des Locaux -soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes-, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la Résidence dont dépend les Locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du Preneur (sous-locataire, mandataires, etc.).

ARTICLE 2 - DEFINITION - DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail portant sur les Locaux ci-dessous désignés, lesquels sont loués meublés, le tout conformément aux dispositions sus-énoncées et au décret du 30 septembre 1953 précité :

Nedu lot	Nedu parking éventuel	Type du logement	Surface habitable
510		Studio	21.95

Sis dans la résidence meublée de tourisme 2 *, Mama Shelter, 9-15 rue Domer – Lyon 7^{ème}; à savoir dans les conditions des articles D. 321-3 à D. 321-7 du Code du Tourisme ou de tout texte les modifiant.

Lesdits Locaux d'habitation sont meublés et mis à disposition ainsi garnis au Preneur par le Bailleur, selon inventaire objet d'un procès verbal qui sera établi lors de la livraison des biens.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur pour une durée ferme de 20 ans. Le bailleur fera coïncider la date de prise d'effet du bail avec la date de livraison des biens du vendeur auprès de lui, conformément à ce qui est rappelé à l'article 4 du présent bail.

Conformément à l'article L145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

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

ARTICLE 4 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET

Il est d'abord rappelé que :

- Le Bailleur a acquis les Locaux présentement loués en leur état futur d'achèvement, le Vendeur ayant pris l'engagement de les achever au 4^{ème} trimestre 2012 (au sens de l'art R 261-1 du CCH).
- Le Preneur intervient dans la fourniture et la pose du mobilier desdits Locaux

Le Bailleur ne remettra les clefs des lieux loués au Preneur qui ne prendra possession des lieux que si lesdits Locaux sont achevés, selon les prescriptions de l'acte de vente ci-dessus et s'ils sont donc normalement

exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, l'ameublement des Locaux étant sous la responsabilité du Preneur avec le matériel restant propriété du Bailleur.
Le présent bail prend donc effet au jour de la date de livraison des Locaux par le Vendeur au Bailleur. Le terme du bail demeurera fixé 20 ans après sa date d'effet.

ARTICLE 5 - DESTINATION

L'immeuble objet du bail est loué à usage de résidence de tourisme destinée à être classée par les soins du Preneur qui s'y oblige en catégorie 2 étoiles, à savoir dans les conditions des articles D. 321-3 à D. 321-7 du Code du Tourisme ou de tout texte les modifiant - devant faire l'objet d'une exploitation locative dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle qui n'y élira pas domicile.

Le Preneur est, de ce fait, expressément autorisé à consentir toutes mises à disposition, sous réserve du respect des conditions visées à l'article 8 du bail.

Le Preneur s'oblige expressément à assurer auprès des futurs résidents l'offre de fourniture de trois des quatre services et prestations relevant des dispositions de l'article 261-D.4° du Code général des Impôts, à savoir :

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

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

Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le Preneur s'engage en outre, dans l'hypothèse d'un changement de la réglementation fiscale applicable et si besoin est, à faire ses meilleurs efforts pour adapter son exploitation de telle sorte que les droits à déduction de TVA exercés par le Bailleur lors de son acquisition ne soient pas remis en cause.

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

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

6.1 - Mode d'exploitation

Le Preneur devra conserver aux biens loués leur destination et genre d'établissement tels qu'ils résultent des dispositions du règlement de copropriété. A cet égard, le Preneur disposera pour la signature de l'acte authentique de son lot d'un exemplaire du règlement de copropriété et/ou les statuts de l'Association Syndicale Libre afférent aux locaux objets des présentes, Le Preneur s'oblige à en respecter l'ensemble des clauses et conditions, y compris les modifications qui viendraient à y être apportées ultérieurement dans les conditions prévues par eux, sous réserve d'en avoir été informé par le Bailleur.

Le Preneur devra jouir des biens loués et les exploiter lui-même sous sa seule responsabilité.

A cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, tenir les biens ouverts et garnis conformément au règlement fixé pour l'ensemble immobilier, les exploiter honnêtement, en se conformant aux lois et règlements administratifs.

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

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

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu, de manière que le Bailleur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du Bail de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux et du maintien pour le cas où il serait obtenu du classement de l'immeuble en résidence de tourisme, s'agissant des obligations incombant à l'exploitant notamment quant à son engagement de promotion touristique à l'étranger.

Le Preneur se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

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

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des administrations publiques, pour quelque cause que ce soit, sauf son droit de recours direct contre l'auteur du trouble ou faute causale du Bailleur.

De convention expresse, le Preneur continuera pendant toute la durée du présent contrat à exercer ses activités habituelles. Il est libre notamment de s'intéresser, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, à l'exploitation de tout autre commerce semblable ou similaire.

6.2 - Entretien Réparation Travaux

a) Le Preneur devra entretenir de manière constante les lieux loués en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment :

- les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire le remplacement du mobilier et du matériel,
- la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques tels que notamment, meubles, appareils ménagers, ventilation, installations électriques et téléphoniques,
- les redevances des contrats d'entretien et de fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques,
- les dépenses d'entretien des minuteriers et installations électriques.

Il est précisé que, en cas de remplacement de mobilier en cours de bail par les soins du Preneur, le Bailleur sera considéré sans autre justification propriétaire du matériel remplacé au même titre que celui mis à disposition.

b) Le Preneur devra rendre les locaux loués à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale des biens.

c) Le Preneur devra faire exécuter pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, que celles-ci soient petites ou grosses à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

- Cependant, le Preneur est dispensé de toutes charges relevant de dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL ou décidées par le Bailleur dès lors que celles-ci présenteraient un caractère somptuaire ou ne seraient pas nécessitées par l'état de l'immeuble, de ses équipements ou de ses dépendances ou par leur mise aux normes ;

- Le Preneur veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation de la résidence, conformément à son mode d'utilisation fixé ci-avant à l'article 5, et à entretenir les biens de manière à assurer la bonne conservation des biens ou souscrire tout contrat d'entretien à cette fin. Il supportera toute charge nécessitée par

la mise en conformité des biens loués avec les lois, règlements ou prescriptions administratives nécessaires à son activité et à l'exploitation des lieux loués.

d) Le Bailleur autorise le Preneur, et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations, à mettre en jeu contre le Vendeur, Constructeur ou Locateur d'Ouvrage toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale à laquelle ces derniers sont tenus et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon ; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagé pour procéder aux travaux de réparation.

e) Le Preneur ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune modification, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle sans l'accord exprès du Bailleur à moins que ces travaux ne soient exigés par l'urgence, la mise aux normes des biens ou le respect de dispositions réglementaires ou administratives. Le Preneur s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Les travaux ainsi exécutés par le Preneur devront l'être sous la direction d'un homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du Preneur de même que le montant des travaux, sous réserve que ces travaux n'entrent pas dans le champ des exclusions stipulées au paragraphe 6.2. c) ci-dessus.

En fin de bail, ils deviendront automatiquement, de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, propriété du Bailleur. Ce dernier ne sera en droit de requérir le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, qu'en cas de non respect par le Preneur des dispositions stipulées ci-dessus.

f) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres au cours du présent bail s'avérant nécessaires à la bonne conservation des biens ou imposés par des règlements ou dispositions administratives, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce, sous réserve que lesdits travaux soient effectués de manière ininterrompue.

g) Le Bailleur informe le Preneur des obligations ci-après relatées dans son acte de cession de VEFA :
« (...) l'ACQUEREUR s'interdit de faire effectuer dans les locaux, après la prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance du certificat de conformité ou encore de donner aux locaux une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance. Il s'oblige à insérer cette interdiction dans tout bail ou convention d'occupation portant sur tout ou partie des biens vendus ou dans tout acte de vente qu'il consentirait desdits biens. »

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle des obligations ci-dessus relatées, à les respecter, à imposer celles-ci à tout occupant des biens désignés.

6.3 Impôts et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts, le tout à l'exception de la Taxe Foncière qui restera à la charge du Bailleur, la taxe d'ordures ménagères restant à la charge du Preneur.

6.4 Remboursement des charges

Les charges de copropriété et les charges locatives pesant sur le Bailleur seront remboursées par le Preneur.

a) Le Preneur devra régler au Bailleur dans les conditions au mandat 6.4 c) la quote-part des charges et des honoraires de gestion lui incombant définitivement ou par provision.

Les charges des parties communes qui s'ajoutent aux charges des locaux du présent bail sont définies par le règlement de copropriété. Elles concernent notamment les frais, et charges ci-après :

- Les frais d'éclairage, de nettoyage de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et y compris l'enlèvement des ordures et taxes parafiscales s'y rapportant, d'énergies, d'eau et de voirie, enlèvement des détritiques des surfaces communes.
- Les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel de l'immeuble ou des entreprises extérieures à l'immeuble et chargé notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, etc., le coût de leur uniforme et leur équipement.
- Le coût d'entretien et de maintenance de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes et notamment, s'il y a lieu des téléphones ou Taxiphones.
- toutes les primes d'assurances contractées par le Syndic pour la totalité de l'immeuble, les parties communes, l'agencement et le mobilier des parties communes et notamment ; les assurances incendie et explosion vandalisme et bris de glace responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques,
- Les honoraires de gestion du Syndic de copropriété,

b) Le Bailleur conservera quant à lui à sa charge toutes les dépenses votées en Assemblée Générale ou décidées par lui et relevant des énumérations prévues au paragraphe 6.2. c) du présent article.

c) De manière à simplifier la gestion locative des biens objets des présentes, le Bailleur mandate expressément le Preneur de verser pour son compte, et directement entre les mains du syndic de copropriété, la quote-part des charges de copropriété attachées aux biens loués et ce, dans la limite des sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail.

A cet effet, le Preneur est habilité par le Bailleur à procéder à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Pendant la période d'application de cette disposition, la répartition des charges sera réalisée chaque année entre le Bailleur et le Preneur, après la reddition des comptes suivant l'Assemblée Générale de la copropriété.

6.5 Assurances

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises gommant les lieux loués, les portes et accessoires donnant accès aux locaux loués, les vitres et glaces ainsi que ses risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable.

Ces assurances comporteront obligatoirement une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, la copropriété et leurs Assureurs. Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour tous dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir en tant que locataire des locaux, objet du bail.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité. Il est toutefois précisé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le Preneur souscrira lui même ou réglera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'immeuble.

Le Preneur acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera de tout à toute réquisition du Bailleur.

Le Syndic veillera à ce que l'ensemble des assurances souscrites par lui (et dont les primes sont prises en charge par le Preneur) couvrent suffisamment les biens du Bailleur. Le Preneur veillera par ailleurs à ce que l'ensemble des assurances souscrites par lui couvrent suffisamment les locaux donnés à bail y compris pour les risques de pertes d'exploitation.

Si le commerce exercé par le Preneur entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu d'indemniser le Bailleur de la surprime par lui payée.

ARTICLE 7 - CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Bailleur autorise le Preneur à céder son bail à son successeur qu'après que le preneur en ait informé au préalable le Bailleur, et à charge cependant pour le Preneur de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

Par exception aux paragraphes précédents du présent article 7, compte tenu de la spécificité de la VEFA, il est expressément prévu que le Preneur désigné entête des présentes pourra se substituer toute personne morale, actuellement inexistante au jour de la signature des présentes, qui sera créée pour les besoins de l'exploitation de présent bail commercial en amont de la date de livraison prévue au 4^{ème} trimestre 2012. Le capital de la société créée sera détenue directement ou indirectement majoritairement par la société MAMA SHELTER, et cette dernière restera garante et solidaire du paiement des loyers et des charges ainsi que de toutes les obligations mentionnées au présent bail.

A cet effet, le Preneur s'oblige, lors de la mise en œuvre de cette substitution, à réserver celle-ci dans la stricte limite de cette exception sans que cela puisse valoir cession de droit au bail dans les conditions du 1^{er} paragraphe du présent article 7. Le Preneur s'oblige, en outre, pour rendre opposable ladite substitution à l'égard du bailleur, à lui notifier par courrier recommandé avec accusé de réception auquel sera joint un extrait K-bis datant de moins de trois mois du bénéficiaire de la substitution.

ARTICLE 8 - CONTRATS DE MISE A DISPOSITION

Le Bailleur est parfaitement informé que le Preneur dans le cadre de l'exercice de son activité commerciale met à disposition des clients les Locaux meublés, accompagnés des prestations de services stipulés à l'article 5 précité, à l'année, au mois ou à la semaine, ces périodes de temps déterminées ne pouvant excéder la durée du présent bail. En tant que de besoin, le Bailleur donne son autorisation pour cette mise à disposition.

Ayant connaissance de l'activité commerciale du Preneur telle que décrite au paragraphe précédent, le Bailleur, ainsi que ses Ayants-droit à cause de mort, ses mandataires, ses contractants qui seraient fondés à venir prendre connaissance de la consistance du bien objet du présent bail, s'obligent à ne le faire que dans des conditions exemptes de toute gêne ou perturbation à l'activité commerciale précitée.

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

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

Enfin, 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 la résidence (calme, propreté, sécurité...).

ARTICLE 9 - LOYER**9.1- Montant du loyer**

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

N° Lot	LOYER TOTAL HT	Ventilation Loyer Total HT	
		Dont TVA à 5.5%	Dont TVA à 19.6%
510	6 996.00	6 996.00	0

La prise d'effet du bail interviendra à la date prévisionnelle de livraison des Locaux soit le 15 novembre 2012.

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu dans les 10 premiers jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard le 10 janvier, le 10 avril, 10 juillet et 10 octobre de chaque année.

Le premier loyer commencera à courir après une franchise d'un mois soit 15 décembre 2012. Le premier règlement interviendra le 10 janvier 2013 et couvrira la période du 15 décembre 2012 au 31 décembre 2012.

Dans le cas où la livraison aurait lieu postérieurement au 15 novembre 2012, la date initiale de prise d'effet du bail, la franchise de loyer stipulée au paragraphe précédent ainsi que le paiement du premier loyer et du dernier loyer seront reportés dans les mêmes proportions.

Dans le cas où la signature de l'acte authentique interviendrait postérieurement à la date de livraison, la date de prise d'effet du bail interviendra au jour de la signature de l'acte et le premier loyer commencera à courir après une franchise d'un mois.

9.2- Indexation

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du code de commerce, le loyer sera révisé de plein droit chaque année le 1^{er} octobre de l'année en cours à hauteur de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) sur la base du dernier indice publié à cette date par l'INSEE (ou de tout autre indice qui s'y substituerait valablement par l'INSEE), par rapport au dernier indice publié au 1^{er} octobre de l'année précédente, variation annuelle plafonnée à 2% à la hausse. Au cas où la variation annuelle de l'IRL serait négative à la date de la révision de l'année en cours, le loyer demeurerait inchangé jusqu'à la date de révision de l'année suivante. L'indice de base servant à la fixation du présent loyer est celui du dernier indice publié lors de livraison des Locaux au Preneur.

Le loyer annuel sera réajusté pour la première fois le 15 octobre de l'année suivant la date de livraison des locaux au Preneur et, dans l'hypothèse d'une livraison au 15 septembre 2012 et au plus tard le 1^{er} octobre 2012. L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure.

ARTICLE 10 - POUVOIR D'ETABLISSEMENT DES FACTURES DE LOYER PAR LE PRENEUR

Le Bailleur donne mandat au Preneur pour assurer en ses lieu et place les factures correspondant à la location étant précisé que ces factures auront un caractère trimestriel. Le Bailleur communiquera tous les renseignements d'ordre fiscal pour l'établissement des dites factures.

ARTICLE 11 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- Informations du Bailleur sur les risques naturels et technologiques

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté numéro 2006-1585 de Monsieur le Préfet du Rhône en date du 14 février 2006 et modifié en date du 20 juillet 2009 (2009-3943) que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens vendus objets des présentes sont situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels prévisibles approuvés, (voir document joint en annexe « Etat des risques naturels et technologiques »).

Le BAILLEUR déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,

- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

ARTICLE 12 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail commercial est consenti par le Bailleur sous conditions suspensives de la régularisation par ce dernier de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement et de la mise à disposition par le promoteur, des biens objet du présent bail.

La signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement et celle du PV de réception des biens emportera constatation de la réalisation des présentes conditions suspensives.

ARTICLE 13 - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le Bailleur consent au Preneur un droit de préférence à tout autre acquéreur en cas de cession des Locaux.

Ce droit de préférence est strictement personnel au Preneur ou à toute société de son groupe et ne pourra être exercé qu'à la condition que celle-ci soit toujours locataire des Locaux au jour de sa mise en œuvre.

Pour permettre au preneur d'exercer son droit de préférence, le Bailleur s'engage à notifier (cette notification étant ci-après dénommée « la Notification ») au Preneur le prix et ses modalités de paiement, le calendrier ainsi que les conditions de la cession projetée. La Notification sera faite aux bons soins du Bailleur par tous moyens à sa convenance.

A égalité de prix et aux mêmes modalités de paiement, conditions et calendrier de la cession, le Preneur aura la préférence, étant précisé qu'il supportera alors tous les frais d'acquisition en ce compris toute commission d'intermédiaire exigible du fait de la cession. Le Preneur disposera d'un délai de quinze jours à compter de la date de la Notification pour faire connaître sa décision.

Passé ce délai, sans indication expresse du Preneur qu'il exerce son droit de préférence, celui-ci sera définitivement éteint et le Bailleur sera libre de procéder à la vente des Locaux à tout tiers quelconque.

Dans le cas où le Preneur exercerait son droit de préférence, la cession des Locaux interviendra dans le délai stipulé au calendrier mentionné dans la Notification.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange, d'apport en société ou de mutation à titre gratuit.

ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et trois mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécution restée sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 15 - FRAIS D'ENREGISTREMENT

Les frais afférents à la publication foncière du présent bail commercial (acte authentique, taxe de publicité foncière, frais d'enregistrement) seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 16 – DECLARATIONS DIVERSES

Le Bailleur reconnaît avoir reçu le document « Information du Réservataire » concernant la résidence prévu aux Articles L 321-1 à L321-4 du Code du Tourisme.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

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

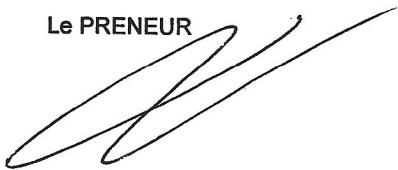
ARTICLE 18-ANNEXES

Le bail contient les Annexes suivantes qui en font partie intégrante :

1. Etat des risques naturels et technologiques et cartographie
2. Liste type du mobilier

Fait en deux exemplaires à ...BRY...
Le...01.04.11

Le PRENEUR



Le BAILLEUR

