

Original

15 FEVRIER 2017

BAIL COMMERCIAL

Par

Monsieur BATAILLE

Au profit de

La SARL DE SOULLE

(T3)

2017 D N° 10998

Volume : 2017 P N° 6401

Publié et enregistré le 07/07/2017 au SPF de LA ROCHELLE 1

Droits : 3.835,00 EUR

CSI : 551,00 EUR

TOTAL : 4.386,00 EUR

Reçu : Quatre mille trois cent quatre-vingt-six Euros

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jean-Michel DROUINEAU

101583905
JMA/RR/

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE QUINZE FÉVRIER
A PARIS (17ème), 31 rue Henri Rochefort, au siège de l'Office Notarial de
PARIS, ci-après nommé,
Maître Jérôme MALAMUD, soussigné, Notaire Associé de la Société
Civile Professionnelle dénommée "Michel GUILBAUD, Christian GUILBAUD,
Jérôme MALAMUD, Irène MERCIER, Hélène MOUSSAY et Valérie COLOMBIER,
Notaires" titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de PARIS,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Monsieur Pierre Marie Jean Raymond **BATAILLE**, retraité, demeurant à
PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) 71 rue Didot.
Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 24 juin 1937.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée **SARL DE SOULLE**, Entreprise unipersonnelle à
responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME
ARRONDISSEMENT (75008), 226 rue du Faubourg Saint Honoré, identifiée au
SIREN sous le numéro 789904364 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de PARIS.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur **Pierre BATAILLE** à ce non présent mais représenté par Monsieur
Pierre Emmanuel LOTTHE, Clerc de Notaire, domicilié professionnellement à PARIS
17ème arrondissement 31 rue Henri Rochefort, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des

présentes en vertu d'une procuration reçue par Maître Jérôme MALAMUD, Notaire à PARIS, le 1^{er} février 2017.

- La Société dénommée **SARL DE SOULLE** est représentée par Madame Valérie BERTONE, Gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

extrait d'acte de naissance,

carte nationale d'identité,

extrait K bis,

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

CAUTION SOLIDAIRE

Il est ici rappelé que :

La Société **GDP VENDOME**, société à responsabilité limitée au capital de 190.000.000 €, dont le siège est à PARIS 1^{ER} ARRONDISSEMENT (75001), 7 avenue de l'Opéra, identifiée au SIREN sous le numéro 377 689 641 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

S'est engagée à garantir la continuité de l'exploitation de la résidence pour personnes âgées sise à **SAINTE SOULLE (17220) Lieu-dit "Le Bourg"**, et s'est constituée caution solidaire de La société dénommée de **SOULLE**, ci-dessus nommée, pour le paiement des loyers afférents au présent bail, le tout aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme MALAMUD, Notaire à PARIS, le 31 janvier 2016.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants du Code de commerce auxquelles les soussignés entendent se soumettre de convention expresse, au Preneur qui accepte les biens immobiliers ci-après désignés, et ce, sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles-ci exprimées que le Preneur s'oblige à exécuter.

Le Bailleur loue à titre de bail à loyer commercial, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit, avec les meubles meublants et objets mobiliers dont ils sont garnis et dont un inventaire demeurera annexé aux présentes, après avoir été dûment visé par les parties.

Article 2 - DESIGNATION

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **SAINTE-SOULLE (CHARENTE-MARITIME) (17220) lieudit "Le Bourg"** à usage de **RESIDENCE SERVICES SENIORS**,

Cadastré :

			Surface
Section	N°	Lieudit	
AI	88	LE BOURG	00 ha 09 a 37 ca

Ledit **ENSEMBLE IMMOBILIER de type R+1** comportant après son achèvement :

- 7 appartements de type T2
- 6 appartements de type T3
- 1 salle de « Bien être » comprenant hammam, salle de massage, douches, vestiaires.

Des parties privatives, des parties communes, administratives et techniques.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro 8

Un local d'habitation situé au 1er étage, deuxième porte à droite, comprenant : une entrée avec placard, un séjour avec coin cuisine et placard, deux chambres avec placards, une salle d'eau avec w.c et un balcon.

Et les 85/1000 des parties communes générales.

D'une superficie de 56,30 m² + une terrasse de 4,90 m².

Lot numéro 11

Un local d'habitation situé au 1er étage, porte au fond en face, comprenant : une entrée, un séjour avec coin cuisine et placard, deux chambres avec placard, une salle d'eau avec w.c, un w.c, et un balcon.

Et les 94/1000 des parties communes générales.

D'une superficie de 58,90 m² + une terrasse de 4,90 m².

Lot numéro 13

Un local d'habitation situé au 1er étage, première porte à gauche, comprenant : une entrée avec placard, un séjour avec coin cuisine et placards, deux chambres avec placards, une salle d'eau avec w.c et un balcon.

Et les 88/1000 des parties communes générales.

D'une superficie de 58,00 m².

Tels que les **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MALAMUD, notaire à PARIS, le 20 juin 2016 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE, 1^{er} BUREAU, le 12 juillet 2016 volume 2016P numéro 5568.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jérôme MALAMUD, notaire à PARIS, le 15 février 2017 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

Liste du mobilier-Type T3 (4 à 6 couchages)

CUISINE	Mobilier rangement cuisine en 180
	Plaque cuisson 4 feux
	Hotte filtre
	Réfrigérateur
	Lave vaisselle
	Four micro ondes
	Kit vaisselle 6 personnes
SEJOUR	1 banquette canapé convertible
	1 table de repas
	4 chaises
	1 table basse de salon
	1 meuble rangement 2 portes 2 tiroirs
	Tringle et rideaux
	1 décor mural
CHAMBRE 1	1 lit 140 x 190, équipé couchage 2 personnes
	1 meuble tête de lit avec 2 chevets et rangement
	Tringle et rideaux
	1 décor mural
CHAMBRE 2	2 lits 90 x 190, équipé couchage 2 personnes
	2 chevets
	Tringle et rideaux
	1 décor mural
SDB	1 meuble vasque avec miroir et rangement
	1 porte serviettes + 1 patère + 1 porte savon
WC	1 porte papier toilette
	1 balais WC

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance de la situation, de la désignation et de la consistance des biens présentement loués.

Article 3 - EFFET - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de **dix-huit (18)** années entières et consécutives.

Le bail prendra effet le jour qui suit la date de signature de l'acte notarié soit le 16 février 2017 pour se terminer le **15 février 2035.**

Le présent bail étant conclu pour une durée supérieure à 9 ans, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce, les parties conviennent qu'elles ne pourront pas donner congé avant l'expiration de la durée ci-dessus.

La partie qui voudra mettre fin au bail à l'issue de la durée de 18 ans, devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 12 mois avant l'échéance du bail.

Article 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le Preneur devra exercer dans les biens immobiliers loués meublés une activité d'exploitant de résidence services seniors consistant notamment en la sous-location des locaux meublés à usage d'habitation situés dans ledit immeuble ; le Preneur est autorisé à y déployer les activités nécessaires à son exploitation.

Pour cette activité, le Preneur s'engage à obtenir dans les conditions définies par l'instruction 5 B- 2-10 du 9 décembre 2009 l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-3 du Code du travail.

Le Preneur précise qu'il va se rendre locataire de l'intégralité des lots composant l'immeuble, en vue de prendre en charge l'exploitation de la résidence services seniors, sur la base de baux conclus avec les différents copropriétaires.

Le règlement de copropriété stipule à cet égard que compte tenu de l'affectation de la résidence à la destination de résidence services seniors, les locaux sociaux seront réservés à l'activité de résidence services seniors.

Le Bailleur en prend acte et l'accepte. Il autorise en tant que de besoin, le preneur à utiliser les parties communes et les locaux sociaux de l'immeuble pour y mener cette exploitation.

Le présent bail ne sera associé, ni directement, ni indirectement, à l'activité ou aux résultats de l'activité exercée par le Preneur.

Article 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

Concernant le Preneur

Le Preneur prendra à sa charge les dotations en matériel pour la mise aux normes, exigée par la réglementation existante ou à venir, liée à la nature de son activité (hygiène, sécurité, etc.), y compris les charges de remplacement du mobilier dicté par les nouvelles normes.

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du code civil.

Compte tenu de la répartition de charges liées à l'exploitation, et à la mise aux normes de l'investissement incombant principalement au preneur, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à engager à sa charge tous les travaux que ce dernier estimera nécessaire au maintien de l'exploitation dans des conditions respectant la réglementation liée à sa profession, ainsi qu'à toutes les exigences légales et réglementaires concernant les établissements accueillant du public.

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'usages normaux et meublés.

S'agissant de locaux neufs, le Preneur admet que certaines réserves en relation avec lesdits locaux ou leur environnement, puissent ne pas encore être levées au jour de l'entrée en jouissance ; le Preneur acceptant de supporter les inconvénients éventuels ainsi que l'intervention des entreprises affectées aux finitions et aux levées de réserves, et ce, sans garantie ni recours contre le Bailleur.

À titre de condition essentielle, le Preneur bénéficiera pendant toute la durée du bail des locaux meublés objet du présent contrat, de la mise à disposition à titre gratuit des locaux sociaux, dans le cadre d'un prêt régié par l'article 1875 et suivants du code civil.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, aux frais du Preneur ; à défaut, le bailleur qui n'a

pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne pourra invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

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

Le Preneur paiera la totalité des charges, impôts, taxes et redevances figurant sur l'inventaire limitatif suivant :

CATEGORIE DE CHARGES	A LA CHARGE DU PRENEUR	A LA CHARGE DU BAILLEUR
Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail		X
Les dépenses exposées pour l'eau	X	
Les dépenses exposées pour l'électricité	X	
Les dépenses exposées pour l'assurance	X	
Les dépenses exposées pour la protection contre l'incendie	X	
Les dépenses exposées pour la lutte contre les nuisibles	X	
Les dépenses exposées pour le nettoyage	X	
La conservation et l'entretien, en ce compris le ravalement, qu'il soit ou non imposé par l'autorité administrative	X	
Les réparations de toute nature y compris les travaux de mise en conformité avec la réglementation actuelle ou future, le fonctionnement et l'administration de l'immeuble	X	
Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué l'immeuble dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606		X
Travaux résultant de l'article 606 du Code Civil et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, dans les conditions définies au 5°)		X
Les charges, impôts, taxes et redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires		X
Les impôts, taxes et redevance dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local		X
La taxe de balayage	X	
La taxe d'assainissement	X	
La taxe sur les bureaux, la taxe sur les locaux commerciaux et les entrepôts,	X	
La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, industrielles ou autres	X	
La taxe foncière		X
Les taxes additionnelles à la taxe foncière		X
Toutes taxes municipales, charges de Ville, d'Etat, ainsi que les impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement et tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, notamment en supplément ou en remplacement de ceux-ci-dessus prévus, et ce, quel qu'en soit le mode d'imposition et le redevable légal.	X	

A cet égard, il est ici rappelé au Bailleur que ne peuvent être récupérés sur le Preneur charges, impôts, taxes et redevances suivantes :

*les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil;

*les dépenses relatives aux travaux destinés à remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations ;

*les impôts, notamment la CET, taxe et redevance dont le redevable légale est le Bailleur ou le propriétaire du local, à l'exception des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

*les honoraires du Bailleur lié à la gestion des loyers du local ;

*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.

Il est ici rappelé également l'obligation d'information du Bailleur à l'égard du Preneur, laquelle devra être satisfaite dans le délai de trois mois suivant la reddition des charges s'agissant de l'état récapitulatif annuel des charges.

Par ailleurs, le Bailleur est informé de son obligation d'information du Preneur dans un délai de deux mois suivant expiration de chaque période triennale (i) de l'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois ans à venir, assorti d'un budget prévisionnel, et (ii) de l'état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédente, avec leur coût.

A cet égard, s'agissant d'un immeuble en cours de construction, le Bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance à ce jour de l'état prévisionnel des travaux à réaliser dans les trois ans à venir, ni de leur coût.

Étant précisé que le Preneur paiera en outre ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité.

Le Preneur entretiendra les logements afin de les conserver en bon état.

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

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 de la Société preneuse et entretenue en parfait état.

Le Preneur pourra céder son droit au bail ou son fonds de commerce sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur, y compris en cas de successeur dans son activité, tout en restant garant et solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

Deux limites toutefois en ce qui concerne la garantie du cédant :

*celle-ci ne pourra excéder un délai de trois ans à compter de la cession ;

*le Bailleur a l'obligation d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le mois à compter du défaut de paiement.

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 mobiliers 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. Le Preneur devra déclarer dans un délai de 8 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier quel qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux, ainsi que le risque de perte d'exploitation). Cette garantie devra couvrir une période suffisamment longue dans le cas d'une reconstruction à neuf, suite à un sinistre grave, afin de garantir les revenus locatifs au bailleur.

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

dès l'expiration
du pr. d'AGO du
syndic de copropriété

||

Konau
Bpt 2020-
ent 2023

Concernant Le Bailleur

Il est ici précisé que la taxe foncière restera à la charge du Bailleur.

En conséquence de la prise en charge financière décrite ci-dessus, le Bailleur autorise expressément le Preneur à procéder à tous travaux de son choix édictés par les besoins de l'exploitation, sans avoir à en demander l'autorisation préalable au Bailleur.

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.

Il autorise par ailleurs Le Preneur à sous-louer les locaux meublés ainsi que les locaux de services, objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que Le Preneur telles que définies ci-avant.

D'un commun accord, le Bailleur et le Preneur conviennent que les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit à renouvellement à l'encontre du Bailleur.

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 constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales, décennales, vices et défauts de conformité apparents auxquelles 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, sous contrôle du Bailleur, tant sur les procédures, que sur les devis et travaux réellement engagés.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Le Bailleur autorise le Preneur à apposer, à ses frais et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, son enseigne et/ou procéder à la reproduction des clichés de l'immeuble sur tous supports que le Preneur jugera utile pour l'exploitation de la résidence.

Le Bailleur et tous ses ayant droits ou ayant cause ainsi que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble renoncent à solliciter toute indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne ou de la reproduction des clichés de l'immeuble sur divers catalogues, journaux, revues ou sites internet quel qu'en soit le support, et ce alors même que le Preneur exploiterait la résidence en tout ou en partie.

Article 6 - ENTRETIEN - RENOUELEMENT DU MOBILIER

Le Preneur tiendra le mobilier nécessaire à l'exercice de son activité, et d'une manière générale à l'exploitation de l'ensemble immobilier, de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien.

Le Bailleur sera néanmoins tenu du remplacement du mobilier hors d'usage. A cet effet, il mandate expressément et irrévocablement le Preneur afin de procéder en son nom et pour son compte au renouvellement du mobilier donné en location au titre des présentes et qui figure sur la liste en annexe. Les factures des fournisseurs devront être impérativement libellées au nom du bailleur, le mobilier renouvelé lui appartenant. Ce renouvellement devra être effectué dans des conditions normales et selon les standards du mobilier à renouveler.

Le bailleur assurera le renouvellement à la fin du bail de l'intégralité du mobilier loué au Preneur, objet de la liste figurant en annexe n° 1 au bail, sur la base du cahier des charges et du catalogue établis par le Preneur. Une retenue de 0,30% étant prélevée sur la rentabilité de l'investissement pour participation au renouvellement du mobilier.

Article 7 - OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur devra utiliser les biens loués suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui ne puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de

Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués.

Article 8 - PACTE DE PREFERENCE A LA REVENTE

Il est ici rappelé aux parties qu'aux termes de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local loué.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance des dispositions dudit article L 145-46-1 du Code de commerce.

Article 9 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel brut, taxe sur la valeur ajoutée incluse de 29.799,57 € taxe sur la valeur ajoutée incluse, réparti de la manière suivante :

*à concurrence de 27.090,51 € pour le loyer hors taxe sur la valeur ajoutée ;

*à concurrence de 2.709,06 € pour la taxe sur la valeur ajoutée calculée au taux actuellement en vigueur de 10 %.

Ledit loyer est stipulé payable trimestriellement à terme échu à compter de la date d'effet du présent bail.

En cas de variation de T.V.A. pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

Article 10 - REVISION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que :

* Le loyer sera réévalué au 1er janvier de chaque année, avec une augmentation fixe garantie de 1,5 % l'an.

Il est précisé que ce taux a été déterminé par rapport au tarif des prestations des maisons de retraite publié par le Ministère de l'Economie et des Finances.

* La première réévaluation interviendra au 1er janvier de l'année suivant les deux premières années entières du présent bail à compter de la date de prise d'effet de celui-ci.

Cette réévaluation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le calcul de cette révision par le jeu de l'indexation se fera à l'initiative du bailleur.

Toutefois, il est expressément stipulé qu'à défaut pour le bailleur d'avoir procédé à l'échéance considérée au réajustement du loyer par suite de l'application de la présente clause, cette inaction ne pourra en aucun cas être interprétée par le preneur comme une renonciation à l'indexation par le bailleur.

Les parties reconnaissent que le taux retenu est en relation directe avec l'objet du contrat et avec l'activité du preneur.

Au cas où, pour quelque cause que ce soit, le tarif des prestations des maisons de retraite publié par le Ministère de l'Economie et des Finances ci-dessus choisi pour la révision du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base le tarif de remplacement et, à défaut, le nouvel indice I.L.C. (INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX), par ailleurs seul indice applicable en cas de révision triennale.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'aucune notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ni aucune mise en demeure ne soient nécessaires pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder ou à différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

*2012 11/10/20
M. e les ete
fact*

Cette révision aura lieu de plein droit sans qu'aucune des parties ne soit tenue à une quelconque notification préalable.

Article 11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou de toute autre somme due en vertu des présentes, ainsi que de tous intérêts, frais de commandement ou de poursuites comme en cas de non-exécution par le preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet (même en partie), 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. Et dans le cas où le preneur refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de La Rochelle exécutoire nonobstant appel.

Article 12 - NOVATION

De convention expresse, la présente location mettra fin à toute location conclue antérieurement et portant sur les biens loués, objet des présentes.

Article 13 – RAPPORTS TECHNIQUES :

Article 13-1 : PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES. SISMIQUE ET MINIER

Rappel des textes

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L. 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente d'un bien immobilier, un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé le bien immobilier (ci-après 1'« E.R.N.M.T »).

Etat des Risques Naturels, Miniers, Technologiques et Sismiques

Le Bailleur déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département du 17 , les biens objets des présentes sont situés dans une commune concernée par :

Risque sismique (zone 3 : modérée)

Un état des risques naturels, technologiques, sismiques et miniers datant de moins de six mois a été remis ce jour au Preneur qui le reconnaît.

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance de tout ce qui précède et vouloir en faire son affaire personnelle.

Déclaration du Preneur

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance du contenu de l'E.R.N.T et avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés par l'E.R.N.T., reconnaissant que par la production de cet E.R.N.T., le Bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information sur les risques naturels et technologiques.

Déclarations des parties sur les sinistres consécutifs à des catastrophes naturelles ou technologiques

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement stipulant ce qui suit :

« IV- lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le Bailleur déclare de son côté :

- qu'à sa connaissance les biens objets de présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des dispositions de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances ;
- qu'il n'a pas été informé, en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

Article 13-2 : Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par EXIM 10 rue Augustin Fresnel 17180 PERIGNY le 12 janvier 2017, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

Article 13-3 : Urbanisme

Le preneur devra faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions des documents d'urbanisme qu'il déclare parfaitement connaître, notamment du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété.

Article 14 - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du règlement de copropriété et s'engage à en respecter les prescriptions.

Article 15 - T.V.A. - ENREGISTREMENT

Le bail est assujéti de plein droit à la T.V.A conformément à l'article 261 D 4°-c du Code Général des Impôts, étant donné que l'exploitant s'impose à exploiter une activité de location de logements meublés avec la mise à disposition de l'ensemble des résidents, d'au moins trois des services suivants :

- L'accueil et le gardiennage ;
 - Le nettoyage régulier des locaux privatifs et communs ;
 - Le service des repas ;
 - La fourniture de linge de maisons.
- Dans les conditions similaires à l'exploitation hôtelière.

L'activité du preneur étant l'hébergement, le présent acte sera assujéti, conformément à l'article 279 a du code général des impôts, au taux réduit de 10,00 %.

Les parties requerront l'enregistrement du bail en suite des présentes prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts (selon la volonté des parties).

Article 16 - CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le Bailleur s'interdira d'exploiter, directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'immeuble ou les immeubles adjacents, un commerce similaire à celui du Preneur.

Article 17 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par le Bailleur qui s'y oblige expressément.

Article 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans leurs sièges sociaux respectifs.

Article 19 - LITIGE

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.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FISCALITE - PUBLICITE FONCIERE

Fiscalité :

Les baux d'immeubles de plus de douze ans sont soumis à publicité foncière et donnent ouverture à la taxe de publicité foncière de 0,70 % . La taxe est liquidée sur le prix exprimé augmenté des charges pour toute la durée du bail en vertu de l'article 742 du Code Général des Impôts.

Compte tenu de l'option à la TVA du présent bail, il est fait abstraction des frais d'assiette et de recouvrement pour le calcul de la taxe de publicité foncière

Les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à CINQ CENT TRENTE-SIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET VINGT-SIX CENTIMES (536.392,26 EUR)

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe de publicité foncière</i>			
536.392,26	x 0,715 %	=	3.835
TOTAL			3.835

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	536.392,26	0,10%	536,00 euros

.Publicité foncière :

Ce bail sera publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE 1^{er} bureau.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

(suivent les signatures)

COPIE AUTHENTIQUE

Réalisée sur quatorze (14) pages

Sans renvoi ni mot nul

