21/02/2017 - N°117

BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLÉS
Résidence Hôtelière « Les Albères »
ARGELÈS-SUR-MER

Entre les soussignés :

Madame, [redacted]
9 RUE DE LA CROIX DE PAILLE
17170 FERRIERES

Agissant ci-après sous la dénomination **« LE BAILLEUR ».**

Et
La société d'exploitation **GOELIA GESTION** Immeuble Le Sedaf, 16, rue Jacques Tati, 91042 - Evry Cedex, SARL au capital de 500 000 euros agissant sous la marque commerciale GOELIA, immatriculée au RCS d'Evry sous le numéro B 435 285 077 000 10
Représentée par [redacted] Gérant de ladite Société.

Cette société sera ci-après dénommée **« LE PRENEUR ».**

ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DE LOCATION

Le « BAILLEUR » donne à Bail Commercial au « PRENEUR » qui accepte, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions du Décret N° 53-960 du 30 septembre 1953, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dont il est propriétaire, et les quotes-parts des parties communes attachées à ces locaux.

Ces locaux sont situés dans une Résidence Hôtelière soumise au statut de la copropriété.

Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives ci-après, **qui devront être réalisées au plus tard le 28 février 2017 pour le point n°1, et le 31 mars 2017 pour le point n°2**. Ces conditions suspensives sont stipulées en faveur exclusive du « PRENEUR » qui, seul, pourra s'en prévaloir.

1. un quota d'au moins 36 logements sur l'ensemble des lots de la Résidence Hôtelière formée par les lots n°901 à 1023 de l'ensemble immobilier « Les Albères » fera l'objet de la conclusion d'un bail commercial avec le « PRENEUR », les baux avec le précédent exploitant ayant été résiliés, les lieux étant libres de toute occupation.

2. Le « PRENEUR » devra être titulaire d'une convention d'occupation gracieuse, pendant toute la durée d'exploitation de la Résidence de Tourisme et de l'Hôtel, pour les locaux d'exploitation, et notamment la réception, la salle de petit déjeuner, la salle de réunion, les bureaux et locaux techniques du lot « Hôtel », la salle d'animation « Marescaux », tous locaux et réserves techniques, divers locaux d'animation, ainsi que l'ensemble des parties communes et notamment la piscine extérieure. Le « PRENEUR » supportera les charges locatives courantes afférentes à ces locaux d'exploitation, et à l'inverse les charges dites « non récupérables » et l'impôt foncier resteront à la charge des propriétaires.

PL

PL

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence « Les Albères » sis Chemin de Negue Bous (66700), ARGELÈS-SUR-MER.

Les locaux meublés ci-après désignés :

N° COPRO	N° PORTE	COPROPRIÉTÉ	ÎLOT	TYPE
987	117	HÔTEL	HÔTEL	AP

Un état du mobilier meublant chaque type de logement mis à disposition du « PRENEUR », sera annexé au présent bail.

ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée à la remise des clés, prévisionnellement fixée au 1er avril 2017. Les clés seront remises au « PRENEUR » concomitamment à la réalisation d'un état des lieux.

Le Bail portera sur une durée de 9 ans, de la prise d'effet du bail jusqu'au 30 septembre suivant le terme de la neuvième année d'exploitation.

Par la suite, le présent bail sera prolongé tacitement, sauf dénonciation expresse exprimée par acte extra judiciaire, par l'une ou l'autre des parties, 6 mois au moins avant l'échéance du bail.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le « PRENEUR » exercera, dans le logement faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires du même immeuble dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de résidence services, exploitation para-hôtelière soumise à la TVA consistant en la location meublée desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, de différents services ou prestations à sa clientèle, notamment :

- Le nettoyage régulier des logements, en début de séjour et durant celui-ci, en option sur demande du client
- La fourniture du linge de maison et de toilette en option sur demande du client
- Service de petits déjeuners sur demande
- Réception de type hôtelier (accueil, messagerie, services)

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4°b) du Code Général des Impôts dans leur rédaction issue de la loi de finances rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002), ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11/04/1991 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30/04/2003.
En conséquence le « PRENEUR » bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, pendant toute la durée d'exploitation.

PL

Le « PRENEUR » répondra seul de toute contravention, réclamation ou plainte relatives à l'exercice de son activité. Le « PRENEUR » fera son affaire personnelle, sans recours contre le « BAILLEUR », de toute autorisation administrative ou licences nécessaires à son activité, le « BAILLEUR » assurant pour sa part le bon respect des normes et notamment celles de sécurité, d'accessibilité ou environnementales.

M. PL

ARTICLE 5 - CONDITIONS

Le présent Bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le « PRENEUR » s'oblige :

1° - à prendre les logements loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sous réserve des dispositions de l'article 5 alinéa 17° ci-dessous.

2° - à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du Bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégâts des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, par une compagnie notoirement solvable, le logement et le mobilier garnissant les logements loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du « BAILLEUR » ; le « PRENEUR » garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

3° - à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

4° - à entretenir les logements loués et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant tout le cours du Bail. Le « PRENEUR » supportera les réparations de toute nature, à l'exception des interventions liées à la vétusté, ou à la force majeure (article 1755 du code civil), à une malfaçon nécessitant la mise en jeu d'une garantie de construction, ou des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires par une évolution légale des normes de sécurité ou d'accessibilité.

5° - à laisser en fin de la location les logements loués et le mobilier dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le « PRENEUR » aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au « BAILLEUR ». Le jour du départ effectif du « PRENEUR », un état des lieux de sortie pourra être établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, et à ses frais.

6° - à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du « BAILLEUR ».

7° - à rembourser au « BAILLEUR », sur présentation de l'arrêté des comptes du Syndicat de Copropriété, toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement des parties communes de l'immeuble et définies par le Décret n°87-713 du 26 août 1987 (eau, électricité, charges locatives de copropriété, etc.), à travers les millièmes de charges affectés aux lots loués, sous réserve de pouvoir assurer par ses propres services l'entretien courant de la piscine extérieure, le « BAILLEUR » conservant à sa charge les dépenses incombant aux propriétaires, et les charges de copropriété dites « non récupérables » (telles qu'honoraires du syndic de copropriété et assurance immobilière de la copropriété). En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense engagée par le « BAILLEUR », sans l'accord exprès du « PRENEUR », restera à la charge exclusive du « BAILLEUR ».

8° - à rembourser chaque année la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au « BAILLEUR » sur présentation de la copie de la taxe foncière (sous réserve que les périodes d'imposition soient inclues dans la durée du bail et de ses renouvellements, et que la copie de la taxe foncière soit impérativement adressée au « PRENEUR » au plus tard le 31 mars de l'année suivant l'imposition).

9° - à affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle temporaire et n'y élisant pas domicile, conformément à la destination de la résidence (sauf cas des employés du « PRENEUR »).

PL

PL

10° - à prévenir le « BAILLEUR » de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaires des travaux ou interventions incombant au « BAILLEUR ».

11° - à laisser le « BAILLEUR », son architecte, ou toute personne par lui autorisée, à pénétrer dans les lieux pour constater leur état, quand le « BAILLEUR » le jugera à propos, et ce, sur rendez-vous au plus une fois par an en dehors des vacances scolaires de juillet-août.

12° - à ne céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, notoirement solvable. En outre, le « PRENEUR » aura l'obligation de notifier au « BAILLEUR », par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins quinze jours à l'avance, le projet d'acte de vente comportant cession du droit au bail. Le « PRENEUR », en cas de cession, restera garant et répondant solidaire du paiement des loyers et des charges, ainsi que de l'entière exécution des clauses et conditions du bail, dans la limite d'une période de 12 mois. Conformément à l'article L145-16-1 du Code de commerce, le « BAILLEUR » informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

De son côté, le « BAILLEUR » :

13° - autorise le « PRENEUR » à utiliser librement les logements loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, et à proposer différents services commerciaux accessoires (locations et services divers), tant à partir des locaux privatifs que des locaux communs de la résidence.

14° - autorise le « PRENEUR » à sous-louer à des vacanciers les locaux objets du présent Bail pour des périodes de temps déterminées en restant solidaire de son sous-locataire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes. Le « BAILLEUR » renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article 21 alinéa 2 et 3 du décret du 30 Septembre 1953 et en conséquence dispense le « PRENEUR » à l'appeler à concourir à tous actes de sous-locations consentis à ce titre.

15° - autorise le « PRENEUR », compte tenu des contraintes liées à une exploitation touristique des logements :

a) - à procéder au renouvellement d'équipements électro-ménagers ou « immobiliers par destination » (cumulus, radiateurs, etc.) du logement, si cela est strictement nécessaire au maintien du niveau d'agrément de la résidence, notamment durant le séjour des vacanciers, en cas de panne sans possibilité de réparation immédiate, et au maximum une fois par équipement pendant toute la première période du présent bail, soit 9 années.

b) - à procéder à ses frais avancés au renouvellement d'éléments de mobilier, ou d'équipements du logement, nécessaires au maintien du niveau d'agrément de la résidence (notamment le remplacement de la literie, des tissus d'ameublement, et des canapés lits), au maximum une fois par élément sur toute la première période du présent bail, soit 9 années, et dans la limite d'un budget de 600 € HT par couchage (par exemple : 3.600 € HT pour un logement de type 6 couchages). Par la suite, ce budget sera renouvelable au prorata de la durée du bail éventuellement renouvelé ou prolongé tacitement.

Le financement des achats, travaux ou renouvellements correspondants sera retenu sur les échéances trimestrielles de loyers et sur présentation de justificatifs d'achat ou de paiement, sans jamais pouvoir excéder 20% d'une échéance.

16° - autorise le « PRENEUR » à installer à ses frais et sous sa responsabilité toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence Hôtelière.

PL

17° - autorise le « PRENEUR » à faire procéder immédiatement et si nécessaire selon les éléments manquants dans son logement à l'achat et la mise en place d'un téléviseur pour un coût maximum de 200 € HT, ainsi qu'à l'achat et la mise en place de plaques de cuisson vitrocéramiques pour un coût maximum de 200 € HT. Le financement de ces investissements sera retenu sur l'échéance du 31/12/2017.

18° - autorise le « PRENEUR », selon l'état des lieux des logements qui sera effectué à la remise des clés, à faire réaliser les travaux d'urgence qu'il juge nécessaires et indispensables à l'exploitation d'une Résidence Hôtelière. Pour cela, le « PRENEUR » s'engage à doter un fond de remise en état du site pour une enveloppe globale maximale de 50.000 euros permettant notamment, selon les priorités définies par l'exploitant : la réfection des peintures des logements sinistrés et/ou anormalement dégradés, le remplacement de ballons d'eau chaude et d'équipements électro-ménagers encastrés hors services ou manquants à la reprise des lieux, l'ajout ou le remplacement de mobilier manquant ou dégradé.
Les montants éventuellement investis au titre du fonds de remise en état des logements constitueront un prêt aux Bailleurs, prêt consenti sans intérêts, à déduire par fractions égales des échéances trimestrielles de loyers dus pour 2018, et au prorata des loyers individuels.

ARTICLE 6 - PAIEMENT DU LOYER

Le « BAILLEUR » et le « PRENEUR » entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Général des Impôts, le « BAILLEUR », conformément à l'article 293F de ce même code, déclarant expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le présent Bail est consenti moyennant un loyer annuel TTC assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur, payable trimestriellement et à terme échu les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

La modification annuelle des tarifs publics du « PRENEUR », dont découlera la progression du chiffre d'affaires net hébergement et du loyer complémentaire variable, tiendra lieu d'indexation du loyer total.

ARTICLE 7 - LOYER

Le loyer du présent bail est un loyer fixe complété par un loyer variable.

Il a été décidé de fixer les loyers de la première année sur la base du chiffre d'affaires net hébergement réalisé par l'exploitant puis, à compter du 01/11/2017, de faire bénéficier les propriétaires d'un loyer fixe minimal déterminé selon le calendrier ci-après et d'un complément de loyer en fonction du chiffre d'affaires.

Le loyer sera ainsi versé selon le calendrier suivant :

- ✓ Pour la première année, un loyer égal à 30% du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé de la date de prise d'effet du bail au 31/10/2017.
  Le loyer sera réglé le 30/06/2017 sur la base du chiffre d'affaires réalisé du 1er avril 2017 au 31 mai 2017, le 30/09/2017 sur la base du chiffre d'affaires réalisé du 1er juin 2017 au 31 juillet 2017, puis le solde le 31/12/2017 sur la base du chiffre d'affaires réalisé du 1er août 2017 au 31 octobre 2017.

PL

mf PL

- ✓ À compter du 1er novembre 2017, un loyer égal à 30% du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé du 01/11 au 31/10, avec un minimum fixe garanti, dit « Loyer fixe », calculé chaque année à une valeur correspondant à 60% du loyer versé l'année précédente.
  Le loyer fixe sera payé sous forme d'acomptes de 25% les 31/03, 30/06, 30/09 et 31/12. Le solde (part variable) sera réglé le 31/12.

En tout état de cause, le total du loyer annuel complémentaire versé au « BAILLEUR » ne pourra excéder le loyer annuel de base minimum visé ci-dessus.

Le chiffre d'affaires net hébergement TTC est celui réalisé pour l'ensemble des logements de la Résidence Hôtelière compris entre les lots n°901 à 1023 de l'ensemble immobilier « Les Albères » et faisant l'objet du présent type de bail. Les loyers seront répartis entre les Bailleurs selon les tantièmes de copropriété correspondant à leurs logements dans la Résidence Hôtelière « Les Albères » (lots n°901 à 1023).

Le chiffre d'affaires net hébergement est le prix net payé à la Centrale de Réservation du Groupe Goélia, ou directement à la résidence, par chacun des clients individuels, des Tour-Opérateurs ou des Comités d'Entreprises, après déduction des promotions, ou des remises pratiquées selon le marché, et des honoraires de la Centrale de Réservation du Groupe Goélia, la SARL Goélia Ventes (centralisation du planning, direction et administration des ventes, site internet et catalogues Goélia.com, etc.), qui seront facturés au « PRENEUR » au taux de 7% HT du CA net hébergement HT. Les recettes annexes (petits déjeuners, location de vélos, suppléments divers etc.) ne sont pas constitutives d'un chiffre d'affaires hébergement.

La période d'ouverture annuelle au public sera au minimum du premier samedi des vacances scolaires de Pâques au dernier samedi du mois de septembre, hormis pour l'année 2017 en raison des nécessités de remise en état avant réouverture.

Le « PRENEUR » communiquera aux Bailleurs, au plus tard le 31 décembre de chaque année, un état du chiffre d'affaires net hébergement certifié par le représentant légal de la société.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité touristique ou ne permettant pas une occupation effective et normale du logement pendant la saison touristique (tels que tremblement de terre, catastrophes naturelles, émeutes, marées noires, état de guerre ou de siège, incendie de l'immeuble et sinistres rendant les lieux impropres à leur destination). Dans ce cas, le loyer versé par le « PRENEUR » sera égal à 40% du chiffre d'affaires net hébergement encaissé auprès des vacanciers ayant pu effectuer leur séjour dans les logements objet du présent Bail en dépit des troubles de jouissance. Ces montants seront complétés lors du paiement ultérieur éventuel par les compagnies d'assurances sollicitées au titre des garanties pertes d'exploitation souscrites par le « PRENEUR » ou des garanties pertes de loyers souscrites par le syndicat de copropriété ou le « BAILLEUR ».

PL Une modification des impôts et taxes en vigueur à la signature des baux sera sans incidence sur le montant des loyers TTC versés au « BAILLEUR ». Cependant, s'il intervenait une mesure gouvernementale de blocage des prix, le jeu de l'indexation serait neutralisé pendant toute la durée de la mesure administrative.

ARTICLE 8 - FACTURATION

Le « BAILLEUR » s'engage à quittancer chaque semestre les factures de loyers qui seront établies pour son compte par le « PRENEUR ».

PL

ARTICLE 9 - SÉJOURS PERSONNELS

9.1. Conditions de séjour du « BAILLEUR »

Il sera mis à la disposition du « BAILLEUR », annuellement, et sans droit de report, un droit de séjour décomposé comme suit :

-2 semaines ou week-ends en dehors des vacances scolaires de juillet-août

Modalités d'utilisation :

Les séjours s'effectueront à la résidence « Les Albères », aux mêmes conditions et charges que pour les clients de la résidence

Les séjours personnels du « BAILLEUR », ou celui de ses ascendants ou descendants, s'effectueront toujours du Samedi au Samedi (arrivée entre 15 heures et 19 heures, départ avant 10 heures), et pour un logement de même typologie que celui dont il est propriétaire, sauf accord exprès du « PRENEUR ».

Le « BAILLEUR » devra, chaque année, notifier au « PRENEUR » les dates auxquelles il entend réserver son logement à titre personnel, cette notification intervenant avant le 30/09 pour la saison hivernale (01/11-30/04) et avant le 31/03 pour la saison estivale (01/05-31/10).

La demande de séjour sera à adresser par mail au Service Propriétaires à l'adresse suivante : proprietaires@goelia.com, et le Planning Central de Goélia délivrera, sous réserve de disponibilités si la demande intervient après les dates limites communiquées ci-dessus, le bon d'échange à présenter à la réception lors de l'entrée dans les lieux.

Le « BAILLEUR » bénéficiera comme les locataires du Preneur des prestations fournies par celui-ci à sa clientèle, mais devra acquitter le prix des services optionnels. Il bénéficiera néanmoins pour chacun de ses séjours gratuits d'un accès gratuit à la télévision.

Le « BAILLEUR » s'interdit de sous-louer son droit de séjour.

9.2. - « Club Goélia » :

Le « BAILLEUR » bénéficiera toute l'année d'une remise de 20 % sur l'ensemble des résidences de vacances exploitées par Goélia (58 à ce jour), et de 10% sur la totalité des « résidences partenaires ». **Ces remises de 20% et 10 % sont cumulables avec toutes les promotions et offres spéciales existant au jour de la réservation sur le site internet Goelia.com.**

La demande de séjour sera à adresser par mail au Service Propriétaires à l'adresse suivante : proprietaires@goelia.com, au moins 7 jours avant la date du début et un devis sera proposé sous réserve de disponibilité.

ARTICLE 10 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ

S'il est présent, le « BAILLEUR » s'interdit toute décision augmentant les charges locatives sans l'accord du « PRENEUR » qui assistera aux Assemblées Générales. Réciproquement, le « PRENEUR » s'interdit toute décision augmentant le niveau des charges non récupérables du « BAILLEUR » sans son accord.

PL

PL

ARTICLE 11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges, ou d'inexécution d'une seule des clauses du Bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant par le « BAILLEUR » son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra-judiciaire et resté infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au « BAILLEUR », sans qu'il soit besoin de formuler une demande en justice. Dans le cas où le « PRENEUR » se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le magistrat compétent.
Tous les frais de recouvrement, commandements ou sommations, y compris les frais judiciaires seront à la charge du « PRENEUR ».

ARTICLE 12 - RÉSILIATION ANTICIPÉE EN CAS DE REVENTE

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le « BAILLEUR » s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

Le « PRENEUR », en sa qualité de professionnel du secteur de la location d'appartements en résidence services, accepte de faire dérogation aux dispositions du Code du Commerce et de convenir de dispositions particulières librement convenues entre les parties :

1° Les logements pourront être vendus à des acquéreurs souhaitant les acquérir en copropriété traditionnelle, sous condition simultanée de résiliation anticipée du Bail Commercial.

2° Le « PRENEUR » accepte cette possibilité de résiliation anticipée, sous les réserves ci-après exposées :

- **Condition :** cette possibilité ne sera donnée qu'en cas de vente effective du logement. La résiliation anticipée ne sera définitive qu'au 30 septembre suivant la signature d'un acte notarié transférant la propriété du logement objet des présentes.

- **Préavis et prise d'effet :** le « BAILLEUR » informera le « PRENEUR » dès la signature du compromis de vente. L'acquéreur confirmera qu'il n'entend pas poursuivre l'exécution du Bail. Le « BAILLEUR » et son acquéreur devront respecter un préavis permettant au « PRENEUR » de respecter les engagements de location en cours avec ses clients individuels ou Tour-Opérateurs. Ainsi, pour toute cession intervenant entre le 1er octobre et le 29 septembre de l'année suivante, le « PRENEUR » pourra exiger la poursuite du Bail jusqu'au 30 septembre suivant la date de cession.

- **Restriction de quota :** cette disposition exceptionnelle ne pourra être mise en œuvre qu'à la condition que les résiliations anticipées n'aient pas pour effet de réduire le quota de logement loués à bail en dessous de 70% des lots et des tantièmes constituant la Résidence Hôtelière (lots n°901 à 1023).

- **Indemnité :** aucune indemnité ne sera due par le « BAILLEUR » en cas de mise en jeu de la présente disposition. Il consentira néanmoins au « PRENEUR » à une franchise totale du loyer variable normalement dû au 31/12 suivant la résiliation.

mf, PL

ARTICLE 13 - TOLÉRANCE

Aucun fait de tolérance de la part du « BAILLEUR », qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du « PRENEUR », ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au « PRENEUR » en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du « BAILLEUR ».

ARTICLE 14 - PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des 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, sont informés par le vendeur ou le « BAILLEUR » de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

À cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation ».
Un état des risques naturels et technologiques sera transmis par le « BAILLEUR » ou, pour son compte, par le Syndic de Copropriété.

ARTICLE 15 - FRAIS D'ENREGISTREMENT

Les parties dispensent les présentes de la formalité de l'enregistrement. Si l'une des parties l'exigeait, les frais résultant seraient à sa charge.

ARTICLE 16 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :
- Le « BAILLEUR », en son domicile ou siège social sus-indiqué,
- Le « PRENEUR », en son siège social également sus-indiqué.

ARTICLE 17 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour les litiges 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 à Ferrières

En double exemplaire, le 2/3/2017

Pour le BAILLEUR
« Lu et approuvé »

lu et approuvé

lu et approuvé

Pour le PRENEUR
[redacted] Sarl
Imm. Le Sedef - 16 Rue Jacques Tati
91042 EVRY Cedex
Tél. : 01 60 76 59 00 - Fax : 01 60 79 41 12
RCS Evry B 435 285 077

Bon pour acceptation
sous réserve de levée
de la condition suspensive