

**BAIL COMMERCIAL LOGEMENT MEUBLÉ**

**BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS  
POUR LE LOGEMENT « PERSONNES AGÉES »**

**Résidence De L'Orme  
4-8 Rue Vassal  
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES**

6 SG H.G

## Entre les soussignés

Société intervenant à l'acte

Société : ,

Au capital de :

Siège social :

Représentée par son gérant :

Immatriculation au RCS de , sous le n° .

Bailleur

Bailleur

Adresse : 33 rue du Docteur Debat  
Complément :  
Code postal et ville : 92380 GARCHES

Adresse : 33 rue du Docteur Debat  
Complément :  
Code postal et ville : 92380 GARCHES

Avec la faculté de se substituer ultérieurement à toute personne physique ou morale.

**Ci-après désigné(e)(s) par le vocable « Le Bailleur », d'une part**

La société **ORPEA**, société anonyme, dont le siège social est situé à Puteaux (92813), 12, rue Jean-Jaurès, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 401 251 566,

Représentée par :

Monsieur Laurent GUILLOT habilité en sa qualité de Directeur Général du Groupe Orpéa.

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

**Bailleur et Preneur sont ci-après désignés ensemble les "Parties" ou séparément une "Partie".**

## Table des matières

Article 1.	<u>Objet – regime juridique</u> .....	5
Article 2.	<u>Duree du bail</u> .....	5
Article 3.	<u>Description de la chose louee</u> .....	5
3.1	description des locaux loués .....	5
3.2	description du mobilier .....	5
3.3	extension des locaux loués – terrain d’assiette.....	5
Article 4.	<u>Destination – utilisation des locaux loues</u> .....	6
Article 5.	<u>Entree en jouissance et etat des locaux loues</u> .....	6
Article 6.	<u>Conditions financieres</u> .....	6
6.1	loyer .....	6
6.2	modalités de règlement du loyer .....	6
6.3	fiscalité du loyer .....	7
6.4	indexation du loyer .....	7
6.5	charges, impôts, taxes et redevances liés au bail.....	7
Article 7.	<u>Travaux, reparations, et entretien des locaux loues</u> .....	7
7.1	répartition des obligations d’entretien et de travaux concernant les locaux loués .....	7
7.2	répartition des obligations d’entretien et de remplacement concernant le mobilier .....	8
7.3	travaux réalisés par le preneur – autorisation du bailleur .....	8
7.4	etats prévisionnel et récapitulatif des travaux.....	9
Article 8.	<u>Assurances – renonciation a recours</u> .....	9
8.1	assurances souscrites par le bailleur .....	9
8.2	assurance souscrite par le preneur .....	10
8.3	obligation des parties et renonciations à recours réciproques .....	10
Article 9.	<u>Cession – sous-location – domiciliation – location-gerance</u> .....	10
9.1	cession.....	10
9.2	sous-location / mise à disposition .....	10
9.3	domiciliation.....	10
9.4	location-gérance .....	10
Article 10.	<u>Destruction des locaux loues</u> .....	10
10.1	destruction totale.....	10
10.2	destruction partielle .....	11
Article 11.	<u>Pacte de preference – cession des locaux loues</u> .....	11
11.1	droit de préférence du preneur .....	11
11.2	cession des locaux loués par le bailleur .....	11
Article 12.	<u>Clauses environnementales</u> .....	11
12.1	état des risques et pollution (erp) .....	11
12.2	diagnostic de performance énergétique .....	11
12.3	amiante .....	11
Article 13.	<u>Decret tertiaire</u> .....	12
13.1	consommation énergétique .....	12
13.2	déclaration annuelle des consommations d’énergie .....	12
13.3	plan d’action.....	12
Article 14.	<u>Declaration des parties</u> .....	12
Article 15.	<u>Clause resolutoire</u> .....	12
Article 16.	<u>Restitution des locaux loues et du mobilier</u> .....	13
Article 17.	<u>Dispositions diverses</u> .....	13
17.1	interprétation du bail .....	13
17.2	cession du droit à l’image des locaux loués .....	13
17.3	ethique et conformité .....	13
17.4	protection des données personnelles .....	14
17.5	attribution de juridiction .....	15
17.6	election de domicile .....	15
17.7	formalités .....	15
17.8	miscellanées .....	15
Article 18.	<u>Designation de l’immeuble et des locaux loues</u> .....	16
18.1	désignation de l’immeuble .....	16
18.2	désignation des locaux loués.....	16
18.3	désignation du mobilier .....	16
Article 19.	<u>Date de prise d’effet du bail</u> .....	16
Article 20.	<u>Loyer</u> .....	16
Article 21.	<u>Mandat</u> .....	16
Article 22.	<u>Frais et honoraires</u> .....	17
Article 23.	<u>Liste des annexes</u> .....	17

## EXPOSE PREALABLE

- A.** Le Bailleur est propriétaire des lots de copropriété dépendant d'un ensemble Immobilier tel que décrit à l'Article 18 (ci-après les « **Locaux Loués** »).

Le Bailleur a acquis les Locaux Loués (incluant le Mobilier) dans le cadre d'une opération d'investissement Immobilier, étant précisé que d'autres investisseurs ont également acquis des locaux dans le même ensemble Immobilier en vue de les donner à Bail à un exploitant unique de sorte que ce dernier puisse occuper et exploiter l'intégralité de l'ensemble Immobilier.

Le Bailleur est parfaitement informé de ce que le présent Bail participe à une opération immobilière globale présentant des spécificités par rapport à une relation locative standard, tenant notamment à la destination et à l'occupation de l'ensemble Immobilier.

- B.** Le Preneur, a pour activité principale d'exploiter et de gérer des résidences destinées à l'hébergement des personnes âgées autonomes, semi-valides ou dépendantes, (i) en mettant à leur disposition des locaux meublés à usage d'habitation, en vue de leur utilisation permanente ou temporaire et (ii) en proposant à ses résidents un ensemble de services et l'utilisation d'équipements communs adaptés aux besoins des personnes âgées autonomes, semi-valides ou dépendantes (ci-après l'« **Activité du Preneur** »).

- C.** Pour exercer l'Activité du Preneur, celui-ci Preneur souhaite prendre à Bail les Locaux Loués auprès du Bailleur dans le cadre d'un Bail soumis au statut des baux commerciaux.

- D.** C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent Bail commercial (ci-après le « **Bail** »).

- E.** En tant que de besoin, les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail, lequel constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Chaque Partie a fait part à l'autre des informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil. Chaque Partie déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît en conséquence conclure le Bail en toute connaissance de cause.

- F.** Le Bail a pour objet de définir les droits et obligations des Parties pendant la durée de leur engagement. Toute référence dans le Bail à un « Article » ou une « Annexe » doit être interprétée comme une référence à un article ou une annexe du Bail. A toutes fins utiles, il est expressément convenu que le Bail, son Exposé et ses Annexes forment un tout indissociable et expriment l'intégralité de l'accord des Parties.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction entre les conditions particulières et les conditions générales des présentes, les stipulations des conditions particulières prévaudront.

## TITRE 1 : CONDITIONS GÉNÉRALES

### **Article 1. OBJET – REGIME JURIDIQUE**

Le Bailleur, par les présentes, donne à Bail conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-11, D. 145-12 à D. 145-19, R. 145-20 à R. 145-33, D. 145-34 et R. 145-35 à R. 145-38 du Code de commerce, des articles du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées et des textes subséquents, au Preneur qui accepte les Locaux Loués appartenant au Bailleur dépendant d'un ensemble Immobilier (ci-après l'« **Immeuble** »), lesquels sont décrits à l'Article 18 du Bail.

L'Immeuble est soumis au statut de la copropriété en vertu d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété tels que détaillés à l'Article 23.

Le Preneur déclare avoir reçu, avant la signature des présentes, les documents essentiels nécessaires à une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des Locaux Loués.

Par ailleurs, il est expressément convenu que le Bail, son préambule et ses annexes forment un tout indissociable que le Preneur s'engage à respecter ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts et que l'ensemble des clauses et conditions du Bail seront applicables tant pendant la durée du Bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites prolongations, et s'imposeront tant à chacune des Parties qu'à tous éventuels successeurs.

### **Article 2. DUREE DU BAIL**

Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) ans à compter de la date de prise d'effet telle que déterminée à l'Article 19 du Bail.

Le Preneur disposera d'une faculté de résiliation du Bail au terme de chacune des périodes triennales dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le Bailleur disposera de la même faculté et dans les mêmes conditions de délai de donner congé s'il entend se prévaloir des dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce.

### **Article 3. DESCRIPTION DE LA CHOSE LOUEE**

#### **3.1 Description des Locaux Loués**

Le Bailleur donne à Bail au Preneur, qui accepte, des Locaux Loués (et leur terrain d'assiette) selon la description de l'article 18.2 du Bail.

#### **3.2 Description du Mobilier**

Le Bailleur donne à Bail au Preneur, qui accepte, le Mobilier présent dans les Locaux Loués et décrit en Annexe 6 (le « **Mobilier** »).

#### **3.3 Extension des Locaux Loués – terrain d'assiette**

Si, sur le terrain d'assiette de l'Immeuble, il devait exister des parties communes cessibles et/ou subsister des droits à construire et/ou apparaître de nouveaux droits à construire, lesquels appartiendraient donc à la copropriété dont l'Immeuble dépend, il est expressément convenu que le Bailleur s'engage, si le Preneur en fait la demande, à :

- (i) étudier, de bonne foi, toute demande du Preneur, ou de toute société du groupe du Preneur (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), relative à l'acquisition des parties communes cessibles et/ou des droits à construire sur l'Immeuble (ci-après l'« **Extension** »),
- (ii) ne pas s'opposer au projet d'Extension proposé par le Preneur, ou de toute société du groupe du Preneur (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), sauf à invoquer un motif légitime,

L'Extension devra permettre l'optimisation ou le développement de l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur.

Cet engagement de la part du Bailleur constitue pour le Preneur un élément essentiel et déterminant du Bail sans lequel le Preneur n'aurait pas contracté.

Le Preneur demeurera libre de poursuivre ou non l'acquisition des droits à construire.

Le Preneur pourra librement substituer toute société de son groupe (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) aux fins d'acquérir les droits à construire ou les parties communes.

#### **Article 4. DESTINATION – UTILISATION DES LOCAUX LOUES**

Le Preneur exercera dans les Locaux Loués une activité principale d'exploitant de (i) résidence pour personnes âgées autonomes, semi-valides ou dépendantes et/ou (ii) d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ainsi que accessoirement toutes activités commerciales complémentaires à de tels destination et usage en conformité avec l'objet social du Preneur (ci-après l'« **Activité du Preneur** »).

Le Bailleur déclare que les Locaux Loués sont conformes à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres actuellement en vigueur ainsi qu'à l'usage auquel le Preneur les destine.

Le Bailleur s'oblige à respecter la destination des Locaux Loués.

Le Bailleur reconnaît expressément qu'il ne sera associé, ni directement, ni indirectement, à l'Activité du Preneur ou aux résultats de l'Activité du Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle des déclarations, des autorisations et des licences administratives qui seraient éventuellement nécessaires à l'exploitation de l'Activité du Preneur sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet. Le Preneur supporte seul l'ensemble des frais et coûts liés à l'obtention de ces autorisations ou la réalisation de ces déclarations.

Le Preneur respectera le règlement de copropriété de l'Immeuble et toutes les servitudes pouvant grever l'assiette foncière de l'Immeuble.

Afin de permettre l'exercice de l'Activité du Preneur, le Bailleur autorise la sous-location, ou la mise à disposition sous quelque forme que ce soit, des logements situés dans les Locaux Loués, pour des périodes de temps déterminées, accompagné, en tant que de besoin, de la fourniture, en sus de l'hébergement, d'au moins trois (3) des prestations suivantes :

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

Le Preneur pourra aussi et dans les conditions stipulées aux présentes, mettre à disposition ou sous-louer une partie des Locaux Loués au bénéfice de partenaires et/ou personnes ayant une activité complémentaire de celle du Preneur, à savoir médecins ou professions para médicales (kinésithérapeutes, ostéopathes, pédicures, etc.) ou activités de services (coiffeurs, esthéticiennes, cafétéria, etc.).

#### **Article 5. ENTREE EN JOUISSANCE ET ETAT DES LOCAUX LOUES**

Le jour de la prise d'effet du Bail, le Preneur prendra les Locaux Loués et le Mobilier dans l'état où ils se trouvent.

Un état des lieux d'entrée des Locaux Loués sera dressé contradictoirement et amiablement par les Parties, de sorte que l'état des lieux soit précis pour en permettre l'utilisation lors de l'établissement des obligations respectives des Parties en fin de jouissance.

A défaut, le constat sera effectué par huissier à la requête de la partie la plus diligente, dans ce cas aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

#### **Article 6. CONDITIONS FINANCIERES**

##### **6.1 Loyer**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges, hors taxes défini à l'Article 20 des présentes.

##### **6.2 Modalités de règlement du loyer**

Le loyer sera payable trimestriellement à terme échu.

Le loyer sera dû pour la première fois à compter du jour de prise d'effet du Bail, au prorata du temps restant à courir jusqu'au terme du trimestre civil.

### **6.3 Fiscalité du loyer**

Il est rappelé que le loyer du présent Bail est assujéti de plein droit à la TVA dans les conditions de droit commun s'agissant des surfaces entrant dans le champ de l'article 261, D., 4°, b du Code général des impôts conformément à l'article 260 D. du Code général des impôts.

En ce qui concerne le taux de TVA applicable au loyer, les Locaux Loués, objet du Bail, sont constitués de surfaces affectées à l'exécution des prestations mentionnées à l'article 278-0 bis C du Code général des impôts et seront soumis au taux réduit de TVA de 5,5%.

Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du Loyer le montant de la taxe sur la valeur ajoutée (et/ou de toute nouvelle taxe complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée) au taux en vigueur au jour de chaque règlement.

### **6.4 Indexation du loyer**

Le loyer fera l'objet d'une indexation, de plein droit, tous les ans, le premier jour suivant la date anniversaire de la prise d'effet du Bail proportionnellement à la variation du prix du socle de prestations et des autres prestations d'hébergement des personnes âgées par les établissements mentionnés à l'article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles publié au journal officiel (PPHPA).

L'indexation du loyer s'effectuera de plein droit et sans formalité ou demande préalable.

Si pour quelque raison que ce soit, la présente clause d'indexation était remise en cause, les Parties s'engagent à convenir d'une clause d'indexation conforme à la réglementation pour qu'une indexation annuelle trouve à s'appliquer de plein droit. En particulier, en cas de suppression, au cours du Bail, de du PPHPA retenu (ou s'il venait à être écarté), il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou à défaut, par un expert choisi par les Parties. A défaut d'accord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné en référé par les juridictions compétentes, à la requête de la Partie la plus diligente.

### **6.5 Charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail**

Le Preneur supporte les charges, impôts, taxes et redevances suivants :

- (a) Dans la mesure où le Preneur est l'unique occupant et exploitant de l'intégralité de l'Immeuble et de ses équipements (incluant les Locaux Loués), il souscrita directement les contrats de maintenance relatifs à l'Immeuble et à ses équipements communs notamment en ce qui concerne les ascenseurs, les installations électriques, le chauffage et la climatisation.
- (b) Les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'Immeuble, eau et électricité.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur un inventaire précis et limitatif des charges de l'Immeuble dont font partie intégrante les Locaux Loués (Annexes n°6). En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

Le Bailleur conserve à sa charge l'impôt foncier relatif aux Locaux Loués et les autres impôts et taxes habituellement supportées par les propriétaires-Bailleurs.

## **Article 7. TRAVAUX, REPARATIONS, ET ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES**

### **7.1 Répartition des obligations d'entretien et de travaux concernant les Locaux Loués**

Le Preneur assume les obligations suivantes :

- L'entretien et les réparations locatives ou de menu entretien des Locaux Loués au sens de l'article 1754 du code civil ;
- Les éventuelles modifications, transformations et réparations de quelque nature que ce soit, nécessitées directement par l'exercice de l'Activité du Preneur, dès lors qu'elles ne relèvent pas des travaux visés à l'article 606 du Code civil ;

- Les éventuels travaux exigés par l'administration pour mettre les Locaux Loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène, d'accès, nécessités directement par l'exercice de l'Activité du Preneur, dès lors qu'ils ne relèvent pas des travaux visés à l'article 606 du Code civil;
- Les éventuels travaux de mise en conformité des Locaux Loués nécessités directement par l'exercice de l'Activité du Preneur, dès lors qu'ils ne relèvent pas des travaux visés à l'article 606 du Code civil.

Le Bailleur assume les obligations suivantes :

- L'entretien et les réparations relevant de l'article 606 du Code civil ;
- Les éventuelles modifications, transformations et réparations de quelque nature que ce soit, qui ne seraient pas nécessités par l'exercice de l'Activité du Preneur et/ou relèveraient des travaux visés à l'article 606 du Code civil ;
- Les éventuels travaux exigés par l'administration pour mettre les Locaux Loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène, d'accès, qui ne seraient pas nécessités par l'exercice de l'Activité du Preneur et/ou relèveraient des travaux visés à l'article 606 du Code civil ;
- Les éventuels travaux de mise en conformité des Locaux Loués qui ne seraient pas nécessités par l'exercice de l'Activité du Preneur et/ou relèveraient des travaux visés à l'article 606 du Code civil.

Dans l'hypothèse où l'Immeuble est couvert par les garanties légales des constructeurs (garantie décennale et garantie de bon fonctionnement), le Bailleur autorise irrévocablement le Preneur et, en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur et le constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que la garantie décennale ou de bon fonctionnement, à laquelle ce dernier est tenu, et à mettre en jeu l'assurance « dommage-ouvrage » (le cas échéant).

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

## **7.2 Répartition des obligations d'entretien et de remplacement concernant le Mobilier**

Le Preneur entretiendra le Mobilier en bon état de réparation locative ou de menu entretien.

Le Bailleur sera tenu de renouveler pendant la durée du Bail et au moins tous les neuf (9) ans le Mobilier, étant précisé que ce Mobilier devra, en tout temps, (i) répondre aux normes de sécurité requises dans les établissements recevant du public, (ii) permettre la poursuite de l'exploitation de l'Activité du Preneur dans des conditions normales, (iii) être de qualité au moins égale au Mobilier garnissant les Locaux Loués à la date de signature des présentes et décrite en Annexe 6 et (iv) répondre à des règles d'uniformité par rapport aux autres mobiliers garnissant le reste de l'Immeuble.

Le Preneur rendra le Mobilier, en fin de jouissance, en bon état d'entretien.

Le Bailleur ayant consenti la présente location en meublé, il sera tenu au remplacement du mobilier. À 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, à son remplacement, ses réparations et le cas échéant à son enlèvement.

Le Preneur établira la facture correspondant au renouvellement, remplacement, réparations et le cas échéant à l'enlèvement du mobilier au nom du Bailleur, le mobilier renouvelé appartenant à ce dernier. Ce renouvellement devra être effectué dans des conditions normales et selon les standards du mobilier à renouveler. Le Preneur renouvellera le mobilier loué à échéance maximale du bail.

De convention expresse entre les Parties et conformément aux dispositions des articles 1347 et suivants du Code civil, en cas de non règlement de la facture du renouvellement du mobilier par le Bailleur à son échéance, le Preneur sera autorisé à opérer une compensation à hauteur de la somme due sur le prochain loyer devenu exigible.

## **7.3 Travaux réalisés par le Preneur – autorisation du Bailleur**

Le Preneur pourra faire dans les Locaux Loués tous changements de distribution qu'il avisera, sous réserve de ne pas toucher au gros œuvre ou à la structure de l'Immeuble et de n'effectuer aucun travail nuisant à la solidité de l'Immeuble. Nonobstant, le Preneur est d'ores et déjà expressément autorisé à effectuer tous les travaux complémentaires ou de mise en conformité nécessaires.

Le Preneur devra prendre toutes les assurances de responsabilité et de dommages nécessaires pour en couvrir les conséquences de ses travaux.

Les travaux du Preneur affectant le gros œuvre ou la structure de l'Immeuble, ainsi que l'ensemble des extérieurs de l'Immeuble, devront être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires et leur réalisation sera surveillée par

un architecte D.P.L.G. ou un maître d'œuvre désigné par le Preneur dont les honoraires seront à la charge de ce dernier.

Étant précisé que le Bailleur s'engage à :

- Prendre toute mesure pour permettre au Preneur la réalisation de ces travaux ;
- Réitérer son accord lors de l'assemblée générale des copropriétaires appelée à statuer sur une telle demande d'autorisation de sorte que le Preneur ne soit pas empêché de réaliser ces travaux sans raison légitime ;
- Donner expressément pouvoir au Preneur de procéder, pour le compte du Bailleur ou du syndicat des copropriétaires, à la réception d'éventuels travaux effectués dans les Locaux Loués ou les parties communes de l'Immeuble, par les entreprises chargées de les exécuter. Cet accord pourra être réitéré, si besoin, lors d'une assemblée générale des copropriétaires.

Le Bailleur devra autoriser le Preneur à réaliser les travaux envisagés sauf s'il est démontré que les travaux portent atteinte à la solidité ou à la structure de l'Immeuble. A défaut de réponse du Bailleur dans un délai de dix (10) jours ouvrés suivant la demande faite par le Preneur, les Parties conviennent que les travaux envisagés seront réputés avoir été acceptés tacitement par le Bailleur.

Le Bailleur autorise également le Preneur à installer toute enseigne extérieure, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Cette installation sera réalisée aux frais du Preneur et entretenue en bon état durant toute la durée du Bail.

Tous les embellissements, améliorations et installations quelconques, réalisés à ses frais par le Preneur et présentant le caractère d'immeuble par destination ne deviendront la propriété du Bailleur sans indemnité de part ni d'autre, qu'en fin de jouissance du Preneur, sauf pour le Preneur à procéder à leur enlèvement. Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur à un quelconque moment la remise en état primitif des travaux et aménagements autorisés expressément ou tacitement par le Bailleur dans les Locaux Loués.

#### **7.4 Etats prévisionnel et récapitulatif des travaux**

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a remis au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes dans les Locaux Loués et/ou l'Immeuble, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux réalisés durant les trois années précédant la signature du Bail dans les Locaux Loués et/ou l'Immeuble, précisant leur coût.

Une copie de l'état prévisionnel des travaux et de l'état récapitulatif des travaux susvisés figure en Annexe 2.

### **Article 8. ASSURANCES – RENONCIATION A RECOURS**

#### **8.1 Assurances souscrites par le Bailleur**

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. A cet effet, le Bailleur contractera pendant toute la durée du Bail auprès d'une ou plusieurs compagnie(s) d'assurance notoirement solvable(s), une ou plusieurs polices d'assurances pour garantir les biens lui appartenant ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Cette assurance couvrira les Locaux Loués et le Mobilier, notamment contre les évènements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux et franchissement du mur du son ;
- Dégâts des eaux ;
- Actes de vandalisme et attentats ;
- Catastrophes naturelles.

Ces garanties couvrent les Locaux Loués et le Mobilier à concurrence de la valeur de reconstruction et de remplacement à neuf avec renonciation expresse à la règle proportionnelle de capitaux.

## **8.2 Assurance souscrite par le Preneur**

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 Locaux Loués et le Mobilier, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

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

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

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

## **8.3 Obligation des Parties et renonciations à recours réciproques**

Les polices d'assurances du Preneur devront stipuler que ce dernier et son assureur renoncent en cas de sinistre couvert par les garanties prévues au présent Article, à tous recours contre le Bailleur et son assureur.

Réciproquement, le Bailleur et son assureur renoncent, pour les mêmes sinistres, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur, les occupants de son fait et leurs assureurs respectifs.

Le Bailleur et le Preneur s'engagent réciproquement à faire insérer dans les contrats d'assurances respectifs les clauses de renonciation à recours correspondantes à savoir : le Bailleur et ses assureurs envers le Preneur, le Preneur et ses assureurs envers le Bailleur, ainsi que la renonciation à recours des assureurs entre eux.

Les Parties devront maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du Bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première demande de l'autre Partie.

## **Article 9. CESSION – SOUS-LOCATION – DOMICILIATION – LOCATION-GERANCE**

### **9.1 Cession**

La cession par le Preneur du droit au Bail seul ou dans le cadre d'une cession du fonds de commerce est libre.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit. De convention expresse entre les Parties, le Bailleur renonce à toute garantie du Preneur en cas de cession par ce dernier de son droit au bail.

La cession sera rendue opposable au Bailleur lorsque le contrat conclu entre le Preneur (cédant) et le cessionnaire lui sera notifié ou lorsqu'il en aura pris acte, dans les conditions prévues à l'article 1216 du Code civil.

### **9.2 Sous-location / mise à disposition**

Le Preneur pourra librement sous-louer ou mettre à disposition les Locaux Loués totalement ou partiellement, à titre onéreux ou à titre gratuit, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

### **9.3 Domiciliation**

Le Preneur pourra librement domicilier des tiers dans les Locaux Loués, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

### **9.4 Location-gérance**

Le Preneur pourra librement donner les Locaux Loués en location-gérance, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

## **Article 10. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

### **10.1 Destruction totale**

En application de l'article 1722 du Code civil, si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction est imputable au Preneur et sans préjudice des droits du Preneur contre le Bailleur si la destruction est imputable au Bailleur.

Est assimilée à la destruction totale, si bon semble au Preneur, (a) une destruction partielle des Locaux Loués les rendant impropres à l'usage auquel ils sont destinés ou (b) une destruction des surfaces affectant plus de 25% de la

SDP totale ou (c) ou lorsque la reconstruction des Locaux Loués détruits excèderait une durée de six (6) mois (délai d'obtention des autorisations administratives inclus).

## **10.2 Destruction partielle**

En application de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle des Locaux Loués, soit le Bail sera résilié, soit ses effets seront suspendus et le Preneur pourra se soustraire au règlement des loyers et charges pendant toute la durée nécessaire à la remise en état des Locaux Loués, et ce au seul choix du Preneur.

## **Article 11. PACTE DE PREFERENCE – CESSION DES LOCAUX LOUES**

### **11.1 Droit de préférence du Preneur**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le Preneur dispose d'un droit de préemption légal en cas de vente par le Bailleur des Locaux Loués.

En conséquence, au cas où le Bailleur envisagerait de vendre les Locaux Loués, il en informera le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du Preneur qui disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

Le Preneur aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix dans le bénéfice de ce droit de préférence.

### **11.2 Cession des locaux loués par le Bailleur**

A défaut d'exercice du droit de préemption légal tel que visé ci-dessus par le Preneur, le Bailleur s'engage à signifier au Preneur la réalisation de la vente des Locaux Loués à un tiers, dans les quinze (15) jours de la signature de l'acte authentique de vente, en lui adressant une copie intégrale de l'acte et ce, afin de lui permettre de s'assurer que ses droits ont été respectés.

## **Article 12. CLAUSES ENVIRONNEMENTALES**

### **12.1 État des Risques et Pollution (ERP)**

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble dans lequel se trouvent les Locaux Loués n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, susceptible d'être soumise à autorisation ou à déclaration.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

En application des articles L. 125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'environnement, est annexé au Bail un état, fondé sur les informations transmises par le préfet, informant les Parties de l'existence de servitudes, de risques naturels, miniers et technologiques et d'une éventuelle pollution de sols auxquels le terrain d'assiette de l'Immeuble est exposé (Annexe 3).

Par ailleurs, le Bailleur informe le Preneur qu'à sa connaissance l'Immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu à une indemnité en application de l'article L. 125 2 ou l'article L. 128 2 du Code des assurances.

### **12.2 Diagnostic de Performance Energétique**

Conformément aux articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remettra au Preneur une copie du diagnostic de performance énergétique des Locaux Loués, à première demande du Preneur lequel sera établi sur la base des consommations du Preneur.

### **12.3 Amiante**

Le Bailleur déclare et garantit que les Locaux Loués ne contiennent pas d'amiante.

Pour le compte du Bailleur, le Preneur fera réaliser, tous les trois ans, ou à l'occasion de toute modification des Locaux Loués, par un organisme agréé et compétent, une surveillance de l'état de conservation des éléments précités et du

niveau d'empoussièrément. Si l'état de ces derniers se dégrade, le Preneur fera immédiatement procéder sous sa responsabilité aux travaux de désamiantage et de remplacement desdits éléments et ce, dans les règles de l'art. Le Preneur sera de manière générale tenu de mettre les Locaux Loués en conformité avec la législation en vigueur et à venir en matière d'amiante ou pouvant avoir une incidence en la matière. Il en assurera l'intégralité des coûts y afférents.

## **Article 13. DECRET TERTIAIRE**

### **13.1 Consommation énergétique**

Conformément à l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'aux articles R. 174-22 et suivants du même code, les Parties acceptent de collaborer pour réduire la consommation d'énergie finale de l'Immeuble.

### **13.2 Déclaration annuelle des consommations d'énergie**

Le Preneur déclare être parfaitement informé de ses obligations de déclaration annuelle des consommations d'énergie ; à ce titre, le Preneur s'engage, sur la base des informations en sa possession (consommations, activités, etc.) à procéder à une déclaration annuelle des consommations d'énergie et des autres données visées sous l'article R. 174-28 du Code de la construction et de l'habitation, sur la plateforme nommée "Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire" (OPERAT) mis en place par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Cette déclaration annuelle doit être effectuée, au plus tard le 30 septembre de chaque année pour les données relatives à l'année précédente.

### **13.3 Plan d'action**

Le Preneur élaborera un plan d'action portant notamment sur :

- la performance énergétique des bâtiments;
- l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements;
- les modalités d'exploitation des équipements;
- l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

Les Parties détermineront ensemble et d'un commun accord, les coûts et dépenses résultant de l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du plan d'action et leur répartition entre elles.

## **Article 14. DECLARATION DES PARTIES**

Le Bailleur et le Preneur confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent en tête des présentes.

Les Parties déclarent :

- ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une censure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs;
- avoir tous pouvoirs pour signer le Bail.

En cas de modification essentielle de la comparution du Bailleur (personne physique ou personne morale) relative à un changement de statut, de dénomination, de raison sociale, de siège social, de domicile ou autre modification ayant un impact sur l'exécution des présentes, le Bailleur s'engage à notifier au Preneur, dans le mois de cette modification, ledit changement.

## **Article 15. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution, par l'une des Parties, de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, la Partie concernée par ce manquement aura la faculté de résilier de plein droit le Bail. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les Locaux Loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président de Tribunal de Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble exécutoire par provision, nonobstant appel.

## **Article 16. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES ET DU MOBILIER**

Au départ du Preneur, un état des lieux de sortie des Locaux Loués et un descriptif du Mobilier seront dressés contradictoirement et amiablement entre les Parties.

A défaut, ils seront établis par commissaire de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

En fin de jouissance des Locaux Loués, le Preneur devra rendre les Locaux Loués et le Mobilier :

- en état d'usage et de propreté, d'entretien et de réparations et ce en conformité avec les obligations contractuelles telles que définies dans le Bail;
- libres de tous matériels et stocks (à l'exception du Mobilier).

Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur à un quelconque moment ni la remise en état primitif des Locaux Loués suite aux travaux, aménagements et embellissements effectués par ce dernier, ni le remplacement du Mobilier présent dans les Locaux Loués au jour de la restitution.

## **Article 17. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **17.1 Interprétation du Bail**

Le Bail et ses annexes représentent l'accord entre les Parties dans sa totalité, annulant toutes les communications antérieures relatives à l'objet du Bail, qu'elles soient orales ou écrites.

Aucune clause ou article de ce Bail ne peut être amendé, abandonné ou modifié, sauf par avenant écrit et accepté par les deux Parties.

Si une ou plusieurs stipulations du Bail sont tenues pour non valides ou réputées non écrites ou déclarées comme telles en application d'une loi, d'un règlement ou suite à une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations conserveront leur pleine validité, sauf si elles présentent un caractère indissociable avec la disposition non valide.

Aucune tolérance ou complaisance de la part de l'une ou l'autre des Parties, que ce soit de façon permanente ou temporaire, ne peut être interprétée comme une renonciation à des dispositions contractuelles, chacune des parties restant toujours libre d'exiger le strict respect des clauses et stipulations du Bail.

### **17.2 Cession du droit à l'image des Locaux Loués**

Le Bailleur cède au Preneur, à titre gratuit, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, le droit d'exploiter, dans le cadre de la promotion de ses services, les images représentant les Locaux Loués et/ou l'Immeuble dont ils dépendent.

Cette cession emporte autorisation pour le Preneur d'utiliser, publier, éditer, copier, reproduire, adapter, modifier, transformer, déformer, tronquer cette Image par tous procédés techniques. Cette image pourra être reproduite ou utilisée avec d'autres matériels, dont : des textes, des données, des informations ou slogans, d'autres images, photographies, dessins, illustrations, animations, graphismes, segments vidéo ou audio de toute nature, par tous les moyens, méthodes ou techniques actuellement connus ou à venir. Cette liste est non exhaustive. La présente autorisation est donnée pour tous supports, pour tous modes de diffusion existants ou à venir, pour le monde entier et pour tous les domaines d'exploitation.

Le Preneur garantit le Bailleur qu'il ne sera fait aucune utilisation de l'image des Locaux Loués qui pourrait lui porter préjudice en termes d'image et de réputation.

### **17.3 Ethique et conformité**

Aux fins du présent article, « Lois Applicables à Respecter » désigne toutes les lois, réglementations, directives, textes de loi, règlements, la *common law* et les codes civils de tout pays, tous les jugements, ordonnances, notifications, instructions, décisions et sentences de toute cour ou autorité ou tribunal compétent exerçant des pouvoirs statutaires

ou délégués et tous les codes de pratique ayant force de loi, les textes réglementaires et les notes de politique, dans chaque cas dans la mesure où ils sont applicables aux Parties ou à l'une d'entre elles, ou selon le contexte en relation avec :

- la lutte contre les pots-de-vin et la corruption, qu'ils soient publics ou privés;
- la lutte contre le blanchiment d'argent;
- la lutte contre le terrorisme et le financement du terrorisme.

D'une manière générale, chaque Partie garantit que son activité est et a été menée à tout moment en conformité avec les Lois Applicables à Respecter et qu'aucune action par ou devant un tribunal ou une agence gouvernementale ou réglementaire, une autorité ou un organisme ou un arbitre impliquant cette Partie en ce qui concerne les Lois Applicables à Respecter n'est en cours ni à redouter.

Plus précisément, chaque Partie affirme par la présente qu'à la date de signature du Bail, elle-même, ses administrateurs, dirigeants ou salariés n'ont pas offert, promis, donné, autorisé, sollicité ou accepté un avantage pécuniaire indu, tel que des pots-de-vin, ou tout autre avantage de quelque nature que ce soit (ou laissé entendre qu'ils feront ou pourraient faire une telle chose à tout moment à l'avenir), que ce soit directement ou par le biais d'intermédiaires.

En outre, chaque Partie garantit qu'elle n'a jamais fait l'objet d'une mise en accusation ou d'une enquête gouvernementale pour n'avoir pas respecté les Lois Applicables à Respecter, et qu'aucune mise en accusation ou enquête gouvernementale de ce type n'est en cours.

Chaque Partie garantit qu'elle a pris des mesures raisonnables pour s'assurer que ses sous-traitants, agents ou tout autre tiers, soumis à son contrôle ou à une influence déterminante, se conforment également à ce qui précède.

Chaque Partie s'engage, pendant toute la durée du Bail, à veiller au respect continu de ce qui précède pour les obligations s'appliquant à elle-même, à ses administrateurs, dirigeants ou salariés, et à prendre toutes les mesures raisonnables à l'égard de ses sous-traitants, agents ou autres tiers.

### 17.3.1 Protection des données personnelles

#### 17.3.2 Définitions

Aux fins du présent article :

- **Responsable du Traitement** désigne la personne, qui, seule ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement des données à caractère personnel;
- **Personne Concernée** désigne une personne physique identifiable, c'est-à-dire une personne qui peut être identifiée, directement ou indirectement, par des données à caractère personnel;
- **Parties** désigne les parties au Bail;
- **Données à Caractère Personnel** désigne toute information relative à une personne physique identifiée ou identifiable;
- **Violation de Données à Caractère Personnel** désigne une violation de la sécurité entraînant la destruction fortuite ou illicite, la perte, l'altération, la divulgation non autorisée de données à caractère personnel ou l'accès non autorisé à de telles données transmises, conservées ou traitées d'une autre manière;
- **Traitement** désigne toute opération ou ensemble d'opérations effectuées sur des données à caractère personnel ou sur des ensembles de données à caractère personnel, à l'aide de procédés automatisés ou non, telles que la collecte, l'enregistrement, l'organisation, la structuration, la conservation, l'adaptation ou la modification, l'extraction, la consultation, l'utilisation, la communication par transmission, la diffusion ou toute autre forme de mise à disposition, le rapprochement ou l'interconnexion, la limitation, l'effacement ou la destruction;
- **Droits de la Personne Concernée** désigne l'ensemble des droits accordés par la réglementation à la Personne Concernée : Le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à l'effacement, le droit à la limitation du traitement, le droit à la portabilité des données, le droit d'opposition.

#### 17.3.3 Obligations des Parties

Dans le cas où les Parties traitent des Données à Caractère Personnel dans le cadre du présent Bail, les Parties s'engagent à se conformer au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le RGPD) et à tous règlements applicables à la protection des Données à Caractère Personnel.

Dans le cadre de l'exécution du Bail, chaque Partie agira en qualité de Responsable du Traitement indépendant et chaque Partie sera seule responsable de son propre respect des règles et obligations en matière de protection des Données à Caractère Personnel.

À cet égard, les obligations de chaque Partie comprennent les mesures suivantes (sans être limitées à celles-ci) :

- Mettre en œuvre des mesures techniques et organisationnelles suffisantes pour garantir un niveau de sécurité adapté au risque;
- Mettre en œuvre des mesures suffisantes pour garantir la confidentialité des Données à Caractère Personnel et veiller à ce qu'elles soient respectées par toutes les personnes autorisées à traiter ces données dans le cadre du présent Bail;
- Informer les Personnes Concernées des méthodes de Traitement et, le cas échéant, obtenir leur consentement éclairé, spécifique et librement donné;
- Répondre aux demandes des Personnes Concernées concernant l'exercice de leurs droits;
- Le cas échéant, notifier la Violation de Données à Caractère Personnel à l'autorité de contrôle et à la Personne Concernée.

#### **17.4 Attribution de juridiction**

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du Bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'Immeuble.

#### **17.5 Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile à leurs sièges sociaux ou domiciles respectifs figurant en tête des présentes.

Durant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, les Parties conviennent de prendre toutes les mesures nécessaires à l'affichage correct et à jour de leur dénomination à l'adresse de leurs sièges sociaux ou domiciles respectifs afin de permettre les notifications et/ou significations entre les Parties.

#### **17.6 Formalités**

Le Bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement en vertu de l'article 739 du Code général des impôts.

#### **17.7 Miscellanées**

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1195 du Code civil, les Parties s'interdisent d'en solliciter l'application et/ou d'initier toute demande ou action judiciaire en révision du contrat (y compris ses annexes) et/ou ses suites (notamment chacun des renouvellements successifs du Bail) sur le fondement dudit article 1195.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1219 du Code civil, et sauf stipulation contraire, en cas d'inexécution suffisamment grave de l'une des Parties, l'autre Partie ne pourra refuser d'exécuter son obligation qu'après avoir obtenu une autorisation judiciaire ayant validée le caractère suffisamment grave de l'inexécution.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1221 du Code civil, l'exécution en nature ne saurait être écartée, même s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1223 du Code civil, en cas d'exécution imparfaite des obligations de l'une ou l'autre des Parties en vertu du Bail, la Partie lésée saisira le juge si elle souhaite obtenir une réduction du prix.

Les Parties renoncent à résoudre le Bail par voie de notification dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, le BAILLEUR conservant le bénéfice de la clause résolutoire de l'Article 11 et la Partie non-défaillante gardant la faculté de demander judiciairement la résolution du Bail en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre Partie à l'une de ses obligations au titre du Bail.

## TITRE 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

### **Article 18. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX LOUES**

#### **18.1 Désignation de l'Immeuble**

L'immeuble dénommé « Résidence De L'Orme » situé à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100), 4-8 Rue Vassal.

Ledit Immeuble étant cadastré de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
DF	230	6 rue Vassal	00ha 18a 56ca
DF	231	4 rue Vassal	00ha 14a 16ca

L'immeuble est à usage **d'Établissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)**.

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété en vertu d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété lesquels ont d'ores et déjà été communiqués au Preneur qui le reconnaît.

#### **18.2 Désignation des Locaux Loués**

Les Locaux Loués consistent en des lots de copropriété, tels que désignés ci-après :

N° lot de copropriété	Niveau	Surface Carrez (m <sup>2</sup> )
63	R+3	20,49

#### **18.3 Désignation du Mobilier**

Le Mobilier est décrit et listé en Annexe 6.

### **Article 19. DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL**

La date de prise d'effet du Bail est fixée au : avec prise d'effet le **1er juillet 2024**.

### **Article 20. LOYER**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel égal à **huit mille huit cents euros (8 800 €) HT**. Ce montant sera exigible dès la date de prise d'effet du Bail, et ce au *pro rata temporis* du trimestre en cours.

### **Article 21. MANDAT**

Compte tenu de l'intérêt commun du Bailleur et du Preneur dans la bonne gestion de la résidence et notamment du fait que le Preneur est tenu de supporter aux termes du bail des coûts en relation expresse avec son activité, normalement à charge des copropriétaires, le Bailleur consent au Preneur un mandat en vue d'assister, prendre part à toute décision, déposer tout projet, voter et d'une manière générale le représenter lors des assemblées générales des copropriétaires qui seraient convoquées.

Le présent mandat d'intérêt commun prendra fin à expiration du bail commercial souscrit entre le Preneur et le Bailleur.

Nonobstant ce qui précède, le Bailleur garde l'entière faculté d'exercer son droit d'être présent à chaque Assemblée Générale ou donner un pouvoir spécial à qui bon lui semblera dans le cadre des dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Dans ce cas, il devra, préalablement à la réunion, en informer expressément le Preneur.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses et/ou travaux mises à la charge du Bailleur par le Bail, le Bailleur sera tenu donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

De même, s'agissant des décisions afférentes à la vente de droits à construire ou de parties communes de l'Immeuble au profit du Preneur ou de toute société du groupe du Preneur, le Bailleur sera tenu de donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

En complément de ce qui précède, le Bailleur donne également mandat à son mandataire de renouveler le Mobilier, pour son compte et à ses frais exclusifs, dans les conditions de l'Article 7.2.

**Article 22. FRAIS ET HONORAIRES**

Les frais éventuels et honoraires de rédaction relatifs au Bail sont détaillés ci-après :

- Honoraires de rédaction bail et avenant, si la demande provient exclusivement du Bailleur : 300 euros HT, 360 euros TTC. *Non-applicable dans le cadre de la mise en place de ce bail.*

Ces montants seront à la charge exclusive du Bailleur, qui s'y oblige.

Les frais que chacune des Parties a pu engager pour se faire représenter ou conseiller dans le cadre de la signature des présentes, restent à leur charge exclusive et respective.

**Article 23. LISTE DES ANNEXES**

Les documents listés ci-après sont annexés aux présentes :

Annexe 1 : Kbis / Pouvoirs / Attestation de propriété / Règlement de copropriété / Etat descriptif de division


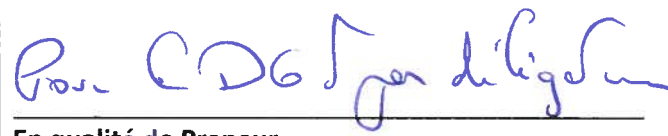
Annexe 2 : Etats prévisionnel et récapitulatif des travaux


Annexe 3 : État des Risques et Pollution

Annexe 4 : Fiche récapitulative et diagnostic technique amiante

Annexe 5 : Liste des charges des Locaux Loués et de l'Immeuble

Annexe 6 : Liste et descriptif du Mobilier

A: <i>Gardes</i> Le: <i>6 juin 2024</i> 	A: <i>POURCASA</i> Le: <i>05/08/2024</i> <i>Pour CDG par délégation</i> 
En qualité de Bailleur Nom : Fonction :	En qualité de Preneur Nom : <i>DUGA</i> Fonction : <i>AN</i>



**Annexe 1 : Kbis Propriétaire-Locataire si nécessaire / Pouvoirs**

**Annexe 2 : Etats prévisionnel et récapitulatif des travaux**

<b>Etat récapitulatif des travaux réalisés durant les trois années précédant la signature du Bail</b>	<b>Etat prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivant la signature du Bail</b>
Néant	Néant

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	REPARTITION	
		Taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les surfaces de stationnement et les entrepôts, et toutes taxes additionnelles (si applicable)	<input checked="" type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> P
		Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères dues à raison des Locaux Loués	<input type="checkbox"/> B	<input checked="" type="checkbox"/> P
		Participation pour le financement de l'assainissement collectif due à raison des Locaux Loués	<input checked="" type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> P
		Tous impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances, actuels ou futurs, dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont pas liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement	<input checked="" type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> P
		Tous impôts, taxes et redevances, actuels ou futurs, qui sont liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement	<input type="checkbox"/> B	<input checked="" type="checkbox"/> P
		Tous impôts dont le redevable légal est le Preneur tels que les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la composante de la contribution économique territoriale personnelle et professionnelle, les taxes foncières	<input type="checkbox"/> B	<input checked="" type="checkbox"/> P
		Primes et cotisations de copropriété de biens communs d'immeubles appartenant au Preneur	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> P
		Primes des contrats d'assurances souscrits par le Bailleur ou la copropriété	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> P
		Surprimes ou majoration de primes des contrats souscrits par le Bailleur ou la copropriété liées à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués	<input type="checkbox"/> B	<input checked="" type="checkbox"/> P

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

L'immeuble dont dépendent les Locaux Loués étant soumis au statut de la copropriété, le Preneur devra d'une manière générale supporter et/ou rembourser, pour celles qui seraient directement acquittées par le Bailleur, l'intégralité des charges, impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués et/ou aux parties communes de l'immeuble (au prorata de la quote-part des parties communes de l'immeuble affectées aux Locaux Loués) mentionnés ci-avant comme étant à sa charge.

Cet inventaire correspond, à ce jour, à une liste exhaustive. Le Bailleur pourra toutefois, à tout moment au cours du Bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

Si applicable, l'ensemble des charges supportées par le Preneur sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

### **Annexe 6 : Liste et description du Mobilier**

<p><b>Logement à un lit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Un lit</li> <li>* La literie comprenant couette ou couverture</li> <li>* Une table</li> <li>* Une chaise</li> <li>* Une armoire et/ou commode</li> <li>* Une table de chevet</li> <li>* Un fauteuil</li> <li>* Luminaires</li> <li>* Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement</li> </ul>	<p><b>Logement à deux lits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Deux lits</li> <li>* La literie comprenant couette ou couverture</li> <li>* Une table</li> <li>* Deux chaises</li> <li>* Armoires et/ou commodes</li> <li>* Deux tables de chevet</li> <li>* Deux fauteuils</li> <li>* Luminaires</li> <li>* Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement</li> </ul>
---	--