

BAIL COMMERCIAL MEUBLE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur ou Madame domiciliée et demeurant à PONSAS (26240), 30
Montée des Romanets,

Propriétaires des lots de copropriété, n° 74 - 75 - 76 - 163 - 164 & 235,

Lot n° 74 soit un appartement de type 2 de m² représentant les 71/10000 tantièmes
des charges générales
Lot n° 75 soit un appartement de type 2 de m² représentant les 71/10000 tantièmes
des charges générales
Lot n° 76 soit un appartement de type 2 de m² représentant les 71/10000 tantièmes
des charges générales

Trois emplacements de parking formant les lots n° 163, 164 & 235 représentant 9/10000
tantièmes des charges générales.

Sis sur la résidence « LES RESIDENTIELLES DE GERZAT », LIEU DIT « NEIGE BOEUF »,
210 Route départementale 63 380 GERZAT

Ci-après, dénommés « LE PROPRIETAIRE ou BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET :

Société dénommée « GARDEN CITY GERZAT », SARL au capital de 1.500,00 € ayant son
siège social à MARSEILLE (6^{ème}), 7 Rue d'Italie en cours d'immatriculation au Registre du
Commerce et des Sociétés,

Ci-après dénommée « L'EXPLOITANT ou PRENEUR »,

D'AUTRE PART,

Il a été préalablement aux conventions, objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE :

LES RESIDENTIELLES DE GERZAT est une résidence de tourisme destinée à accueillir
des locataires d'appartements meublés dans un environnement collectif nécessitant une
harmonisation de chacune des locations et une gestion collective et uniformisée sur
l'ensemble de la résidence.

La SARL « GARDEN CITY GERZAT » est une société dont l'objet commercial est « loueur
en meublé résidence para-hôtelière ».

LE PROPRIETAIRE a effectué son acquisition dans LES RESIDENTIELLES DE GERZAT
avec l'intention de la louer à L'EXPLOITANT de telle sorte qu'il soit dégagé de tous soucis
de gestion.

C'est dans cet esprit que l'EXPLOITANT s'oblige :

1 - A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance hors travaux de mise en conformité de la piscine et de l'électroménager (voir paragraphe 3) et du mobilier manquant qui dépasserait la limite de 15% du mobilier total listé en annexe suite au départ de l'ancien exploitant ; le PRENEUR gardant à sa charge les accessoires de type lampes de chevet, tableaux, rideaux...

2 - A faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles et les pertes d'exploitation 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 de tout à première réquisition du BAILLEUR ; ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et, en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient être versées relativement à la perte d'exploitation des biens loués.

Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs réciproquement. Le Bailleur renonce à tout recours contre le preneur et ses assureurs.

3 - A entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail hormis les grosses réparations nécessitant leur remplacement notamment en ce qui concerne l'entretien de la piscine, l'électroménager, chauffe-eau, radiateurs.

« 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 malice 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 en vigueur au jour de la signature du bail. En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme sur le mobilier ou d'autres équipements de la part d'un client, la charge du remplacement incombera au « PRENEUR ».

4 - A laisser en fin de 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 ».

5 - A 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 ».

6 - A acquitter l'ensemble des charges et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des biens loués (eau, électricité, taxe de séjour, charges de copropriété réputées locatives, etc.), LE BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires loueurs ainsi que les charges de copropriété incombant habituellement au BAILLEUR, dont, entre autres :

- La taxe foncière ;
- La participation à l'assurance collective multirisques des copropriétaires non occupants ;
- Les honoraires du syndic ;
- Et toutes les dépenses concernant le clos et le couvert.

7 - A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

8 - A 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 la maison d'accueil.

9 - A tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au bailleur à première demande de sa part étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du Tourisme, « LE PRENEUR » sera également tenu une fois par an de communiquer à l'ensemble des copropriétaires un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. Le PRENEUR devra, enfin communiquer trimestriellement au BAILLEUR la déclaration de chiffre d'affaire relative au paiement de la TVA qui en découle.

De son côté, le BAILLEUR :

1 - Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce, à céder son bail librement à des cessionnaires notoirement solvables et à proposer différents services commerciaux accessoires (locations et services divers), tant à partir de locaux privatifs que des locaux communs de la résidence.

Autorise « LE PRENEUR » à installer à ses frais et sous sa responsabilité toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée (en respectant les lieux).

2 - Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-locuteurs (CFE, taxe foncière, etc.).

3 - LE BAILLEUR s'engage de maintenir assuré pendant toute la durée du bail contre l'incendie, les dégâts des eaux, le recours des voisins et des tiers par une compagnie notoirement solvable, l'immeuble.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS, OBJET DES PRESENTES :

ARTICLE UN : LOCATION

Le PROPRIETAIRE donne à bail à L'EXPLOITANT, prestataire de services, les locaux désignés en tête des présentes et les quotes-parts des parties communes attachées à ces locaux ainsi que le matériel et les meubles qu'ils contiennent. L'EXPLOITANT déclare avoir visité les lieux, les connaître parfaitement, les tenir pour agréables et aptes à remplir la mission qu'il en attend. Ces locaux sont situés dans une Résidence de tourisme soumise au statut de la copropriété.

ARTICLE DEUX : DUREE

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencera à courir le PREMIER JUILLET DEUX MILLE QUINZE (01/07/2015) pour se terminer le TROISIEME JUILLET DEUX MILLE VINGT QUATRE (30/06/2024).

Les parties entendent conserver les différentes facultés qui leur sont données par le décret n° 53-860 du 30/09/1953 (art. L. 145-1 à 145-60 du code de commerce).

L'EXPLOITANT pourra de ce fait procéder à toute location ou sous-location en meublé aux conditions qu'il jugera bonnes dans le cadre de la gestion collective de l'ensemble de la résidence.

ARTICLE TROIS : LE LOYER FIXE ET LA PART VARIABLE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel global et forfaitaire Hors Taxes de TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE TROIS EUROS 90 CENTIMES (€3.533,90) pour chaque Type 2 soit au total, un loyer annuel global et forfaitaire hors taxes de DIX MILLE SIX CENT UN EUROS 40 CENTIMES (€ 10 601,40).

Le présent loyer est arrêté trimestriellement, et payable à terme échu, le 15 du mois.

Chaque année, ce loyer de base garanti pourra être majoré par un complément de loyer annuel qui variera en fonction du chiffre d'affaires hors taxe réalisé par le PRENEUR sur la résidence concernée par ledit bail.

Le complément de loyer annuel correspondra à 50 % du Résultat net d'exploitation.

Le montant de la clause recette reversée ne pourra pas dépasser 50 % de la part fixe du loyer.

Le versement de cette quote-part de la clause recette interviendra au mois de juillet.

Le calcul de cette part variable de loyer s'effectuera sur la base des comptes annuels de la résidence certifiés par les commissaires aux comptes et/ou sur la base des déclarations de TVA, que le Gestionnaire s'engage par ailleurs à communiquer une fois par an aux copropriétaires et en tout état de cause préalablement au versement de la clause recette.

Le « BAILLEUR » et « LE PRENEUR » entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts,

« LE BAILLEUR » conformément à l'article 293 F de ce même code, déclarant expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le loyer qui vient d'être ainsi fixé, sera indexé périodiquement et au plus tard, à l'expiration de chaque période de douze mois par application de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux, I.L.C.

Le jeu de cette indexation sera toutefois suspendu en cas de blocage des prix et des loyers décidés par les Pouvoirs Publics.

En pareil cas, les dispositions réglementaires nouvelles s'appliqueraient.

Il est précisé que les indices de référence retenus pour le calcul de l'augmentation sont :

- Pour l'indice initial, le dernier indice I.L.C. connu à ce jour, soit :
108.47 (4^{ème} trimestre 2014)
- Au moment de la révision, le dernier indice connu respectant le décalage initial.

Les trimestres sont réputés commencer les premiers janvier, premier avril, premier juillet, et premier octobre de chaque année. Les loyers des trimestres incomplets seront calculés au prorata temporis.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur.

ARTICLE QUATRE : DESTINATION

La destination exclusive de la Société « GARDEN CITY GERZAT » consiste en l'exercice loueur en meublé de résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite résidence.

L'EXPLOITANT est en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous réserve qu'il respecte les obligations découlant de l'article 251.D.4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, 3 A.9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce, pendant toute la période de validité des présentes.

L'EXPLOITANT s'engage à offrir aux sous-locataires, les services et prestations parahôtelières ci-dessous énumérées :

- La fourniture de petits déjeuners,
- Le nettoyage des locaux,
- La fourniture du linge de maison,
- La réception.

ARTICLE CINQ : CHARGES

L'EXPLOITANT supportera au lieu et place du PROPRIETAIRE pendant la durée du contrat la prise en charge des dépenses courantes de copropriété ou locatives (entretien courant de la copropriété, chauffage, électricité, eau, gardiennage), tant en ce qui concerne les parties communes que privatives à l'exception toutefois des dépenses exceptionnelles ou de grosses réparations qui demeurent à la charge du PROPRIETAIRE.

Du fait du caractère collectif de la gestion, ces dépenses seront réparties au prorata des tantièmes de chacun étant entendu que tous les contrats concernant l'exploitation de la résidence devront être conclus avec l'assentiment du preneur à compter du jour de la prise de jouissance (voir article 10), pour les contrats en cours à la date de prise de jouissance les différents documents devront être remis au preneur afin qu'il en prenne connaissance et puisse en demander la résiliation s'il y a lieu par l'intermédiaire du conseil syndical les charges seront supportées par les copropriétaires jusqu'à la fin de la franchise de loyer hormis l'eau et l'électricité.

De convention expresse, le PROPRIETAIRE n'aura pas à connaître par ailleurs, le coût du fonctionnement de l'électricité, du gaz, du téléphone et, de manière générale, de toutes les prestations nécessaires au fonctionnement organisées par le PRENEUR.

ARTICLE SIX : REGLEMENT DES LOYERS

Le règlement des loyers s'effectuera chaque trimestre à terme échu, au plus tard le 15 du mois, et à réception d'une facture portant mention de la TVA émanant du PROPRIETAIRE ou du Cabinet Comptable, qui le représente en Métropole.

ARTICLE SEPT : FRANCHISE DE LOYER

Le PROPRIETAIRE, étant donné le travail de reprise de la résidence, accorde une franchise de TROIS MOIS de loyers à compter de la prise de jouissance telle que définie ci-dessous, afin de :

- Remettre en fonctionnement le réseau internet et téléphone de la résidence et de l'accueil,
- Le mobilier d'accueil,
- La commercialisation de la résidence,
- Le recrutement du personnel.

Les parties conviennent que le montant de la franchise de loyer ainsi convenue, sera répercuté sur les échéances de loyer à venir de sorte qu'un (1) mois de loyer (valeur 2015 non indexé) sera versé en même temps que le loyer du 3^{ème} trimestre civil des trois années civiles qui suivent la clôture du premier exercice soit à compter du 3^{ème} trimestre 2016.

D'autre part, la date de prise en jouissance sera effective lorsque L'EXPLOITANT aura obtenu un minimum de 70 % de baux signés, pour les propriétaires n'ayant pas retournés les baux à la prise de jouissance de l'exploitation la franchise débutera à compter de la signature des baux par le preneur (cachet de la poste faisant foi).

Si en cours de bail, ce pourcentage minimum n'était plus atteint, l'EXPLOITANT aurait la possibilité de résilier ce bail de manière anticipée.

Les baux non retournés signés dans les 15 jours à compter de l'envoi par l'EXPLOITANT - entraîneront une franchise de DEUX MOIS supplémentaires soit au total cinq mois de franchise non récupérables.

ARTICLE HUIT : IMPOTS ET TAXES

Il est expressément convenu que le BAILLEUR fera son affaire personnelle des impôts suivants :

- Taxe foncière (exclusion faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la charge du PRENEUR) dont le bailleur devra fournir dans l'année, l'avertissement foncier ;
- Taxe professionnelle au titre de son activité de loueur en meublé.

En revanche, l'EXPLOITANT supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage selon la quote-part aux locaux loués.

De même, il supportera la quote-part de toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet.

ARTICLE NEUF : GROSSES REPARATIONS

Le PROPRIETAIRE aura à sa charge les grosses réparations et leurs conséquences, en particulier celles concernant le clos et le couvert, visées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les travaux imposés par l'administration, et les réparations dues à la vétusté ou à la force majeure.

Le PRENEUR devra laisser faire les réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que la copropriété jugerait nécessaire d'entreprendre.

Le PRENEUR supportera la charge d'entretien et de réparations locatives des parties communes de l'ensemble de l'immeuble selon les tantièmes de copropriété attachés aux locaux loués.

ARTICLE DIX : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Comme condition essentielle du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR s'engage à obtenir l'assentiment du PRENEUR pour toutes questions portées en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le concernant, et ce exclusivement au niveau des contrats pouvant être conclus directement par le syndicat des copropriétaires et qui sont répercutés dans les charges récupérables et de ce fait gérés et réglés par le preneur.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES assure les lieux loués, le matériel, les agencements et le mobilier correspondant.

De ce fait, le BAILLEUR renonce à tout recours contre le LOCATAIRE.

ARTICLE ONZE : MOBILIER

Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé. La liste des meubles et divers équipements qu'il contient a été établie en concours entre le BAILLEUR et le PRENEUR, à leur agrément, et est annexé aux présentes.

Le mobilier reste l'entière propriété du BAILLEUR, charge à L'EXPLOITANT d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale, conformément à l'article 1754 du Code civil et suivants.

ARTICLE DOUZE : TERME DU BAIL

Au terme du présent bail, l'EXPLOITANT proposera un nouveau bail au BAILLEUR suivant des conditions actualisées.

Conformément à l'article 3 ci-dessus, cette proposition interviendra six mois avant l'expiration du contrat par lettre recommandée avec avis de réception. Dans le cas où le présent bail serait rompu avant ou à son échéance, pour quelque cause que ce soit, le PROPRIETAIRE s'oblige à mener à son terme les baux de sous-locations en cours.

Au cas où ces baux se prolongeraient au-delà de l'expiration des présentes, l'EXPLOITANT transmettra au PROPRIETAIRE toutes les pièces concernant la sous-location en place.

En tout état de cause, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction, 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 TREIZE : OCCUPATION PERSONNELLE PAR LE PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE renonce expressément à occuper personnellement son local pendant la durée du présent bail.

Etant précisé que le Propriétaire BAILLEUR des lots s'engage d'ores et déjà à permettre la réalisation de toutes les modifications ou travaux qui s'avèreraient nécessaires de réaliser dans les parties communes ou privatives à seule fin de permettre le respect de la législation applicable pour maintenir l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme.

ARTICLE QUATORZE : CESSION DES LOCAUX

Conformément aux accords existant entre les parties, Monsieur ou Madame sont libres de céder tout ou partie des lots lui appartenant à un Investisseur de son choix.

Dans ce cas, la Société « GARDEN CITY GERZAT » s'engage à accepter le nouvel Investisseur et à signer avec ce dernier, un bail commercial strictement conforme au modèle consenti le à la SARL « GARDEN CITY GERZAT » tel que ce bail figure en annexe aux présentes et dont il fait partie intégrante.

Il est précisé que le bail commercial demeurera attaché au fonds de commerce compte tenu de la particularité de l'exploitation (art. D. 321-1 du Code du tourisme).

En effet, une résidence de tourisme est par essence constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels dont l'exploitant doit avoir la jouissance.

A défaut d'être en mesure d'occuper les parties privatives, ce qui passe nécessairement par une cession du bail, la cession du fonds de commerce de résidence de tourisme sera purement et simplement vidée de sa substance.

La cession du fonds de commerce ne peut se faire que concomitamment avec la cession des baux commerciaux.

Toute cession du fonds de commerce sans cession des baux est par conséquent prohibée.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé. Il sera remis au BAILLEUR, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

ARTICLE QUINZE : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou des 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 ».

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 SEIZE – INFORMATIONS LEGALES DU BAILLEUR

Il est rappelé les dispositions suivantes : —

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évicé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. ».

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce :

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité.

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolí comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme :

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande. Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. ».

En conséquence, l'ACQUEREUR bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité sera équivalente à 9 mois de loyers au moment de l'année de résiliation.

ARTICLE DIX-SEPT : CAS DE FORCE MAJEURE et/ou DISPARITION DE LA CHOSE

Si un changement de législation, de réglementation ou de conditions économiques venait à modifier fondamentalement les conditions du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolues de plein droit.

Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit et sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toute fois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail, conformément à l'article 1722 du Code civil.

ARTICLE DIX-HUIT : RESTITUTION DES LIEUX

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

ARTICLE DIX-NEUF : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français.

Pour l'exécution des présentes, les parties soussignées donnent exclusivement compétences aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

ARTICLE VINGT : FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR à l'exception des honoraires du conseil du BAILLEUR.

Fait à _____, en autant d'exemplaires que de parties, le 11 06 2015

« LE PROPRIETAIRE »

« L'EXPLOITANT »



SARL GARDEN CITY GERZAT
Route de Vichy - 63360 GERZAT
Tél 04 73 74 94 00 - Fax : 04 73 74 94 01
SIRET : 811 685 875 00014