

FORMULE RENTABILITE

PROJET DE BAIL COMMERCIAL
LOGEMENTS DE LA "RESIDENCE DE TOURISME "

ENTRE LES SOUSSIGNES :

BAILLEUR(S)

[●]

Ci-après dénommée le "BAILLEUR".

PRENEUR:

La société dénommée VVF VACANCES, Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 7.620.000,00 Euros dont le siège est 28 Rue d'Arcueil à GENTILLY (94), immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro B 412.572.117,

Représentée par Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité en sa qualité de Président du Directoire.

Ci-après dénommé le "PRENEUR".

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**EXPOSE**

Le BAILLEUR a acquis aux termes d'un acte authentique reçu ce jour par Maître [●], les biens ci-après désignés, faisant partie d'un ensemble immobilier (ci-après l'"**Ensemble Immobilier**" sis Commune de Saint-Hilaire Saint-Florent dont la destination est celle d'une "résidence de tourisme classée", et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261.D.4° a du Code Général des Impôts.

CECI EXPOSE, il est passé au bail commercial objet des présentes.

Le BAILLEUR donne à bail à loyer commercial aux conditions et pour la durée ci-après indiquée, au PRENEUR qui accepte, les locaux dépendant de l'Ensemble Immobilier ci-après désignés.

ARTICLE 1. DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le logement ci-dessous décrit, le parking y attaché, les millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales dans lequel les Biens Loués se trouvent, à savoir dépendant de la copropriété du bâtiment dénommé "Bâtiment [●]" :

- un logement dans le Bâtiment [●] correspondant au lot n° [●] de ladite copropriété d'une SHAB prévisionnelle égale à [●] m², avec les millièmes de copropriété des parties du sol y attachés, à savoir : [●].

SHAB désigne la surface habitable telle que cette surface est actuellement définie par l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

- un emplacement de stationnement correspondant au lot n° [●] de ladite copropriété avec les millièmes de copropriété des parties du sol y attachés, à savoir : [●].

Les locaux susvisés donnés en location sont ci-après dénommés les "**Biens Loués**".

Les plans des Biens Loués sont demeurés annexés ci-après (**Annexe 1**).

Le PRENEUR est autorisé à demander à un géomètre-expert d'effectuer un mesurage sur plan et/ou sur place afin de vérifier que la surface réelle des Biens Loués correspond à la surface susvisée. Ce mesurage devra intervenir avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la livraison des Biens Loués au PRENEUR. Faute d'avoir fait effectuer un mesurage des Biens Loués avant l'expiration d'un mois susvisée, le PRENEUR ne pourra se prévaloir des dispositions de l'article 7.2.

Les Biens Loués seront mis à la disposition du PRENEUR avec tous les meubles meublants et objets mobiliers mis en place par le BAILLEUR figurant dans

l'inventaire annexé aux présentes (**Annexe 2**) (ci-après les "**Equipements**"). Les Biens Loués seront livrés au PRENEUR dans les conditions plus amplement définies par le descriptif annexé au présent bail (**Annexe 3**), (ci-après dénommé le "**Descriptif**").

ARTICLE 2. PRISE DE POSSESSION DES BIENS LOUES

[Si le BAILLEUR souhaite réceptionner lui-même les Biens Loués

La date de livraison des Biens Loués au BAILLEUR sera communiquée directement par le promoteur au PRENEUR afin que la livraison des Biens Loués au PRENEUR puisse avoir lieu en même temps.

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à informer directement le promoteur de toutes les réserves qu'il découvrira préalablement à la livraison des Biens Loués.

Le jour prévu pour la livraison des Biens Loués au PRENEUR, ce dernier prendra possession des Biens Loués s'il estime qu'ils sont conformes à leur description visée à l'Article 1.

Il est cependant précisé que :

- la prise de possession des Biens Loués par le PRENEUR ne pourra intervenir que si le BAILLEUR a, de son côté, constaté la livraison desdits biens à son égard vis-à-vis du promoteur,
- sous réserve de ce qui précède, la prise de possession des Biens Loués par le PRENEUR est indépendante de la livraison des Biens Loués au BAILLEUR,
- le PRENEUR ne pourra refuser de prendre possession des Biens Loués que dans l'hypothèse où les éventuelles réserves formulées lors de cette visite correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils empêcheraient le PRENEUR d'exploiter les Biens Loués. Dans ce cas, il n'y aura pas prise de possession et le PRENEUR sera convoqué à nouveau par le promoteur lorsqu'il aura été remédié à ces erreurs ou défauts.
- si la surface réelle des Biens Loués telle qu'établie par un géomètre-expert conformément à l'Article 1 ci-dessus s'avère inférieure de plus de 10% à la surface visée à l'Article 1 ci-dessus, le PRENEUR pourra résilier le présent bail si bon lui semble dans le mois de la remise du rapport du géomètre-expert susvisé.

En cas de prise de possession des Biens Loués par le PRENEUR, un procès-verbal sera établi et signé conjointement par les deux parties. Ce procès-verbal comprendra les réserves que le PRENEUR entend formuler.

Les réserves devront être levées dans un délai de soixante (60) jours à compter de la signature du procès-verbal susvisé sauf si le Preneur exprime son désir de les voir

lever selon un planning différé (en fin de saison par exemple). La levée des réserves sera constatée dans un procès-verbal signée des deux parties.

OU

[Si le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR pour prendre livraison des Biens Loués

La date de livraison des Biens Loués sera communiquée directement par le promoteur au PRENEUR afin que ce dernier agissant conformément au mandat visé à l'Article 10.2 ci-après puisse prendre livraison des Biens Loués au nom et pour le compte du BAILLEUR.

La livraison des Biens Loués au PRENEUR agissant comme mandataire du BAILLEUR vaudra livraison des Biens Loués au PRENEUR dans le cadre du présent bail.

Le jour prévu pour la livraison des Biens Loués par le promoteur, si le PRENEUR constate l'achèvement des Biens Loués conformément au mandat visé à l'Article 10.2 ci-après, le PRENEUR prendra possession des Biens Loués.

Il insérera dans le procès-verbal à signer avec le promoteur les réserves qu'il jugera utiles.

Le procès-verbal ainsi signé vaudra état des lieux d'entrée dans le cadre du présent bail.

Le PRENEUR constatera la levée des réserves dans un nouveau procès-verbal qui viendra compléter l'état des lieux d'entrée.

ARTICLE 3. PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

[En cas de signature du présent bail, avant la mise en exploitation de la Résidence de Tourisme :

La date de prise d'effet du présent bail est fixée à la date de mise en exploitation de l'Ensemble Immobilier fixée prévisionnellement au 30 mars 2009.

Le bail s'achèvera le 31 octobre de la onzième année suivant la date de prise d'effet susvisée.

Pour les besoins du présent article, la date de mise en exploitation de l'Ensemble Immobilier est la date à laquelle :

- les travaux de construction de l'Ensemble Immobilier conformément aux plans, permis de construire (y compris ses annexes), et ses éventuels modificatifs,
- la réalisation des finitions tant intérieures qu'extérieures,
- l'installation dans les parties communes de l'Ensemble Immobilier des équipements et mobiliers en état de branchement et de fonctionnement,

- la réalisation des abords, de la voirie, des réseaux divers, et de toutes les voies de circulation nécessaires à la desserte de l'Ensemble Immobilier,
- la réalisation des espaces communs à divers bâtiments et des parkings ou terrains affectés au stationnement des véhicules,
- de manière générale, la réalisation de tous les travaux et prestations permettant une exploitation de l'Ensemble Immobilier conforme à sa destination,

auront été achevés et l'Ensemble Immobilier sera mis en exploitation par le Preneur agissant en tant qu'exploitant.

La date de mise en exploitation de l'Ensemble Immobilier susvisée pourra être différée d'un nombre de jours égal à celui pendant lequel sera survenu un cas de force majeure ou une cause légitime de retard ayant une incidence effective sur les travaux et/ou la mise en exploitation de l'Ensemble immobilier par l'exploitant cette incidence étant dûment justifiée par une attestation délivrée par le maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

Seront seuls considérés comme cas de force majeure ou causes légitimes de retard:

- les jours d'intempéries relevés par la station météo France la plus proche ou pris en charge par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment et ayant effectivement entraîné un retard dans les travaux, mais seulement au-delà d'une période de huit (8) jours ouvrés par an ;
- les catastrophes naturelles déclarées ;
- les jours de retard consécutifs à une grève générale de l'industrie du bâtiment ou des travaux publics à l'exception de toute grève qui n'affecterait pas les entreprises travaillant sur le chantier ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux sauf si cela est imputable à des fautes ou négligences du maître d'ouvrage.

En cas de signature du présent bail, après la mise en exploitation de la Résidence de Tourisme :

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au [●].

Le bail a une durée minimum de neuf (9) années et s'achèvera le [●].]

Le BAILLEUR devra faire part au PRENEUR de son intention de renouveler ou non le présent, **au plus tard 9 mois avant le terme du présent bail.**

Le PRENEUR déclare expressément renoncer à la faculté de résiliation triennale prévue par le deuxième alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce.

ARTICLE 4. DESTINATION DES BIENS LOUES

Il est ici précisé que le PRENEUR entend exercer dans les Biens Loués une activité d'exploitant de "Résidence de Tourisme Classée", consistant en la location desdits biens pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations para-hôtelières à sa clientèle.

Les Biens Loués dépendant d'une "résidence de tourisme", le PRENEUR s'engage à exploiter ces locaux dans les conditions prévues par la réglementation relative auxdites "résidences de tourisme" (fourniture d'au moins trois des quatre services prévues à l'article 261 D 4° b) du Code général des impôts).

Le PRENEUR s'engage notamment à respecter les dispositions des articles 176 et 177 de l'annexe II du Code générale des impôts en ce qui concerne l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

ARTICLE 5. PROTECTION DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX – SOUMISSION VOLONTAIRE :

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

A ce titre, le BAILLEUR consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Biens Loués, savoir, tant dans leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du PRENEUR.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et par les articles non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Le PRENEUR bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Biens Loués – soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes - et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le BAILLEUR ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- que le PRENEUR n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Biens Loués ;
- que le PRENEUR n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie

des Biens Loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du PRENEUR mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;

- que les Biens Loués ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- que partie des Biens Loués seraient susceptibles d'être considérés comme accessoires, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits Biens Loués ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du PRENEUR, et/ou ;
- que tout ou partie des Biens Loués seraient affectée à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au PRENEUR.

En conséquence, le BAILLEUR ne pourra se prévaloir de l'un des motifs ci-dessus exposés pour résilier le présent bail ou pour refuser son renouvellement sans paiement d'une indemnité d'éviction, ce que les parties reconnaissent expressément.

Le BAILLEUR pourra toutefois refuser le renouvellement sans paiement d'une indemnité d'éviction dans les autres cas de motifs légitimes, et notamment ceux prévus par les articles L. 145-17 et L. 145-22 du Code de commerce.

En cas de refus de renouvellement avec paiement d'une indemnité d'éviction, celle-ci sera fixée en fonction du préjudice subi par le PRENEUR du fait du non renouvellement du présent bail.

Le montant de l'indemnité d'éviction sera fixée d'un commun accord entre les parties, le cas échéant, éventuellement à dire d'expert, et à défaut d'un accord amiable entre les parties, dans le délai de deux mois à compter de la notification du BAILLEUR au PRENEUR de sa décision de non renouvellement, la fixation de ladite indemnité d'éviction sera soumise aux juridictions compétentes.

ARTICLE 6. CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

- à prendre les Biens Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du bail aux conditions de l'Article 2 du présent bail
- à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie et dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, les Biens Loués, ainsi que les risques locatifs et de recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du BAILLEUR. Il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.
- à entretenir les Biens Loués en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail et à effectuer le cas échéant, tous travaux de mise aux normes relatifs, seulement et exclusivement, aux Equipements, qui s'avèreraient

le cas échéant nécessaires par suite de l'évolution de la Législation à compter de la prise d'effet du bail.

- à laisser à la fin de la location les Biens Loués en bon état de réparations locatives, avec toutes améliorations, travaux utiles, embellissements que le PRENEUR aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au BAILLEUR.
- à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours. Etant entendu que ces travaux doivent être réalisés (sauf cas de force majeure) hors période d'ouverture (période au cours de laquelle le PRENEUR, en sa qualité d'exploitant, loue les Biens Loués à sa clientèle).
- à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit (sauf ceux imposés par le changement de réglementation des résidences de tourisme), sans avoir reçu préalablement l'accord du BAILLEUR.
- à acquitter le surplus des charges de copropriété non couvert par la participation forfaitaire du BAILLEUR, déterminée ainsi qu'il sera vu ci-après, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (notamment en ce comprise la taxe d'enlèvement des ordures ménagères), le BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs et notamment la taxe foncière.

En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense engagée par le BAILLEUR sans l'accord express du PRENEUR restera à la charge exclusive du BAILLEUR.

- à affecter les Biens Loués à l'hébergement des touristes et à satisfaire aux dispositions des articles 176 et 177 de l'annexe II du Code Général des Impôts, relative à l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

De son côté, le BAILLEUR :

- s'oblige à mettre à la disposition du PRENEUR les Biens Loués ainsi que les Equipements visés à l'Article 1.

Etant précisé que pour sa part, le PRENEUR s'engage à sa charge et à ses frais, à assurer l'entretien et la maintenance des Equipements, ainsi que leurs renouvellements si requis.

- autorise le PRENEUR à utiliser librement les Biens Loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci avant à l'Article 4 et à céder son bail, à toute société exerçant la même activité que le PRENEUR, librement, à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire, ou des cessionnaires successifs du paiement du loyer et de ses charges, et de la parfaite exécution du présent bail.

Le PRENEUR devra en informer immédiatement le BAILLEUR, en lui confirmant la reprise des clauses de garantie et de solidarité, dont il est fait état ci-dessus.

Sous réserve de l'obligation d'informer le BAILLEUR comme il est dit ci-dessus, la cession du droit au bail par le PRENEUR ou l'apport du droit au bail par voie de fusion par exemple s'effectueront sans qu'il soit nécessaire d'accomplir une formalité particulière à l'égard du BAILLEUR qui n'aura pas à être consulté ou avisé préalablement à sa réalisation.

- autorise le PRENEUR à sous-louer les Biens Loués à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies à l'Article 3 ci avant et renonce expressément à être appelé à concourir à tout acte de sous-location consenti à ce titre.

Toutefois, sous réserve que le PRENEUR demeure garant et répondant solidaire de son sous-locataire, pour le paiement des loyers et la parfaite exécution des conditions du bail. Cette obligation de garantie s'appliquera à toute sous-location.

Le PRENEUR devra en informer immédiatement le BAILLEUR en lui confirmant la reprise des clauses de garantie et de solidarité, dont il est fait état ci-dessus.

- autorise le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "Dommages Ouvrage". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.
- acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs ainsi qu'une quote-part annuelle fixée forfaitairement à **10 €** par mètre carré de SHAB des Biens Loués, dans les charges d'entretien et de fonctionnement de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens Loués et qui incombent habituellement à un propriétaire, tant pour les parties communes que les parties privatives. Cette quote-part étant révisée annuellement de la même manière que le loyer.
- supportera la charge des grosses réparations, notamment les travaux de couverture même partiels, ainsi que les travaux de remplacement ou de révision des éléments d'équipements faisant corps avec le clos et le couvert, et les travaux de ravalement. Etant entendu que ces travaux doivent être réalisés hors période d'ouverture (période pendant laquelle est accueillie et hébergée la clientèle du PRENEUR) (sauf cas de force majeure).

ARTICLE 7. LOYER

7.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant, un loyer annuel Hors Taxes de [●] EUROS ([●] €H.T.).

7.2 Ajustement éventuel du loyer en fonction des surfaces réelles des Biens Loués

La surface des Biens Loués susvisée pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins et le PRENEUR accepte dès à présent les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

Au-delà d'une variation de 5 % en plus, le loyer ne sera pas augmenté.

Au-delà d'une variation de 5 % en moins, mais dans la limite de 10 %, le loyer annuel hors taxes sera égal à [●] euros ([●] €).

7.3 Paiement du loyer

Le loyer sera payé chaque année à termes échus en deux versements de même montant de la manière suivante :

- 50 % le 30 avril pour la période de six mois précédente, savoir du 1^{er} novembre au 30 avril,
- 50 % le 31 octobre pour la période de six mois précédente, savoir du 1^{er} mai au 31 octobre.

Le BAILLEUR consent au PRENEUR une franchise de deux mois de loyer et de charges, à compter de la prise d'effet du bail.

Le loyer sera dû nonobstant :

- tout retard ou défaut d'obtention par le PRENEUR de la décision définitive de classement de l'Ensemble Immobilier en "résidence de tourisme 3 étoiles" (3*), sauf si ce retard ou défaut d'obtention est imputable au promoteur ;
- tout retard dans l'obtention d'une autorisation d'ouverture au public, au sujet de laquelle, les diligences incomberaient au PRENEUR , sauf si ce retard est imputable au promoteur.

7.4 Indexation du loyer

Le loyer sera indexé annuellement, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE mais dans la limite des 2/3 (ainsi si l'indice de référence est égal à 100 et l'indice de comparaison est égal à 150, le loyer sera majoré de 1 % seulement et non 1,5 %).

Nonobstant ce qui précède, la variation du loyer sera limitée, en tout état de cause, à 2 %.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent Bail et avec l'activité du Bailleur.

L'indice de référence sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail et l'indice de comparaison sera le dernier indice publié le jour de l'indexation correspondant au même trimestre.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent de ce qui suit :

- les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.
- à défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.
- à défaut d'accord entre les parties sur un nouvel indice, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à l'indexation, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

7.5 TVA

Le loyer sera soumis à la taxe à la valeur ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

7.6 Dispense de paiement du loyer

En cas de catastrophe naturelle déclarée ayant affecté tout ou partie des Biens Loués ou de l'Ensemble Immobilier, entraînant une impossibilité pour le PRENEUR de poursuivre son exploitation dans des conditions normales

le PRENEUR ne sera redevable d'aucun loyer pendant la durée de cette suspension, et ce, jusqu'à la reprise de l'exploitation dans des conditions normales de l'Ensemble Immobilier.

Le sinistre sera constaté dans un procès-verbal établi par un huissier à la demande du PRENEUR.

Par dérogation à ce qui précède, le PRENEUR sera redevable de la partie des loyers pour laquelle il recevra une indemnisation au titre de son assurance pertes d'Exploitation. Le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR toute somme perçue de sa compagnie d'assurance

Il est expressément convenu qu'une telle dispense de paiement du loyer ne pourra, en aucun cas, intervenir et être mise en œuvre, dans le cas où une telle cessation d'activité serait imputable au PRENEUR, ou pourrait trouver sa cause dans des faits imputables audit PRENEUR.

Le PRENEUR fera ses meilleurs efforts pour limiter au maximum les conséquences d'un tel sinistre, afin que la durée de la dispense soit la plus courte possible.

7.7 Mandat de facturation

Les Parties souhaitant recourir à la procédure d'auto-facturation des loyers par le Preneur, signent ce jour un mandat de facturation à cet effet dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe 4**).

ARTICLE 8. TRANSMISSION DES DROITS DU PRENEUR

Le PRENEUR pourra librement céder ses droits afférents au présent bail, sous réserve qu'il demeure garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

La transmission du présent bail par voie de cession directe, d'apport ou fusion s'effectuera sans qu'il soit nécessaire d'accomplir une formalité particulière à l'égard du BAILLEUR qui n'aura pas à être consulté ou avisé préalablement à sa réalisation, mais qui devra impérativement en être informé.

ARTICLE 9. REMISE DES BIENS LOUES EN FIN DE BAIL

En fin de bail, les Biens Loués seront remis en bon état de réparations locatives.

Les Biens Loués seront remis au BAILLEUR en fin de jouissance avec toutes améliorations, travaux utiles, embellissements que le PRENEUR aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au BAILLEUR.

ARTICLE 10. MANDATS

10.1 Pendant la période de construction de l'Ensemble Immobilier

Pendant la période de construction de l'Ensemble Immobilier , et ce jusqu'à son achèvement , le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR afin de lui permettre de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme, ou de modification d'une autorisation d'urbanisme obtenue, à l'effet de réaliser ou faire réaliser aux frais du PRENEUR les travaux d'adaptation de l'Ensemble Immobilier, d'importance mineure, permettant la meilleure exploitation du site, et le cas échéant, la mise en conformité avec toute prescription administrative.

10.2 [Si un mandat est donné par le Bailleur au Preneur pour la livraison et la remise des clefs des Biens Loués

Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR pour le représenter lors de la livraison des Biens Loués qui interviendra à l'initiative du promoteur.

Le PRENEUR qui est un tiers à l'acte de vente signé ce jour constatera, le cas échéant, la livraison des Biens Loués au nom et pour le compte du BAILLEUR en fonction de la description des Biens Loués qui figure à l'Article 1 du présent bail indépendamment des dispositions de l'acte de vente.

En vertu du présent mandat, le PRENEUR acceptera au nom et pour le compte du BAILLEUR, la livraison et la remise des clefs des Biens Loués et signera au nom et pour le compte du BAILLEUR le procès verbal de livraison et de remise des clefs, avec, éventuellement établissement et signature d'une liste des réserves à lever, si les Biens Loués sont conformes à la description visée à l'Article 1 .

10.3 [Si un mandat est donné au Preneur par le Bailleur pour le représenter aux assemblées générales de copropriété

Compte tenu de l'éloignement du BAILLEUR et de l'intérêt du BAILLEUR de ne pas se voir imposer de décisions ou de travaux susceptibles d'aller à l'encontre d'une saine exploitation de l'Ensemble Immobilier et de la destination de l'Ensemble Immobilier, le BAILLEUR donne un mandat irrévocable au PRENEUR ou toute personne désignée par lui de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

A cet effet, le BAILLEUR devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le PRENEUR lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, afin de conserver à l'Ensemble Immobilier sa destination et prendre les

différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'immeuble, aux frais, risques et responsabilité du "PRENEUR".

Ce mandat ne fera toutefois pas obstacle à la présence du BAILLEUR à ladite assemblée.

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

ARTICLE 11. FRAIS

Les frais et honoraires, droit de timbre et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 13. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous 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 des Biens Loués.

Fait en trois exemplaires,

A [●], le [●]

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Liste des annexes

Annexe 1 : Plans des Biens Loués

Annexe 2 : Liste des Equipements

Annexe 3 : Descriptif

Annexe 4 : Mandat de facturation