

## BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La S.A.R.L. « RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS »**,  
Société à Responsabilité Limitée, au capital de : 9 000,00 euros,  
Dont le siège social est à : 06250 MOUGINS – 358, avenue du Golf « Saint Basile »  
491 480 703 RCS CANNES  
Représentée par son gérant en exercice, Monsieur DURET Jean-Nicolas

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR », d'une part,

Et,

**La S.A.S. « LA BASTIDE DU GOLF 1 »**,  
Société par actions simplifiée, au capital de : 1 000,00 euros,  
Dont le siège social est à : 06250 MOUGINS – 358, avenue du Golf « Saint Basile »  
RCS CANNES en cours  
Représentée par son président en exercice, Monsieur Philippe PERAIRE

Ci-après dénommée « LE PRENEUR », d'autre part,

**IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### I. OBJET.

Le présent bail est régi par les articles L.145-1 à L.145-60 du Nouveau Code de Commerce et les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953

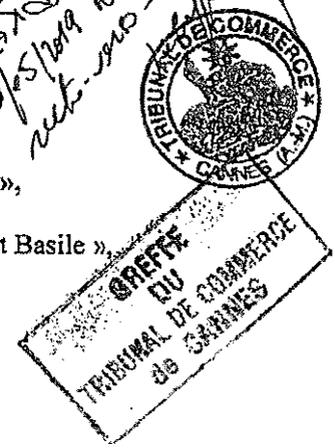
Le BAILLEUR, donne à bail à loyer à titre commercial au PRENEUR, qui accepte, et prend à bail les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à 06250 MOUGINS – 358, avenue du Golf – Lieu dit « Saint Basile »

### II. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES.

- Un ensemble immobilier, sur un terrain cadastré : section BD, n° s 40 pour 14a 49ca et 41 pour 17a 26ca, soit pour une contenance totale de : 31a 75ca

Ainsi que lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités et pour avoir visé la demande de permis de construire un immeuble sur ledit terrain, et les plans ci-annexés.

*le 21/05/2019  
Copie délivrée sur  
sh 2/5/2019  
not. mo - 1/10/2019  
Procès au 6 legs.*



JNS

PP

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

#### III. DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de : 9 (NEUF) ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES qui commenceront à courir le PREMIER MARS 2019

Toutefois, le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de l'une ou de l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance de la date de signature des présentes.

Le BAILLEUR disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18 ou L145-24 du Nouveau Code de Commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

#### IV. DESTINATION DES LIEUX LOUES.

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail, que pour l'activité : de résidence étudiante — loueur en meublé — résidence de tourisme ; selon leur désignation respective, telle qu'elle est établie ci-dessus.

Le BAILLEUR fera son affaire personnelle de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, sans que le BAILLEUR puisse être inquiétée, ni recherchée à ce sujet, aux normes de constructeurs telles qu'elles se trouvent à ce jour ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le PRENEUR veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Tout changement d'activité est interdit sauf accord express et par écrit du PRENEUR.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le BAILLEUR.

#### V. LOYER.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

CENT VINGT ET UN MILLE Euros (121.000,00 €).

MS

PP

que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, d'avance par mois, et pour la première fois, le cinq (5) du mois de mars 2019.

Du jour de la remise des clefs ci-dessus visée au 5 du mois de mars 2019 ; le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR la somme mensuelle de : SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE Euros (6.850,00 €).

En cas de non paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par le BAILLEUR pour en obtenir le recouvrement.

#### VI. REVISION DU LOYER.

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé à l'issue de chaque période triennale, conformément aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

L'indice de référence sera celui publié au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année civile précédent la révision triennale.

La demande en révision triennale devra être formée par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, devant à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le PRENEUR ne pourra pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquitté précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime l'acte de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties. En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

Toutefois, à titre dérogatoire, pendant une durée de huit (8) années, le présent BAIL ne sera pas révisé comme indiqué ci-dessus, en considération de la nécessité pour le PRENEUR de pérenniser son achat commercial.

Le BAIL sera donc révisé lors de la neuvième année du BAIL seulement.

#### VII. CHARGES.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire dans les quinze jours de la présentation de l'avis ou bordereau de recouvrement par le BAILLEUR au PRENEUR toutes les charges et prestations de l'immeuble la partie concernant l'immobilier, les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, et la totalité de la taxe spéciale prévue au profit du fond national d'amélioration de l'habitat, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt également mise à la charge du locataire ou du bailleur. Il est expressément convenu que le ci-avant défini sera net de charges, taxes et impôts liés au bien pour le bailleur.

JN)

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.

#### VIII. DEPOT DE GARANTIE.

Le BAILLEUR, n'exige pas du présent PRENEUR de dépôt de Garantie, toutefois en cas de cession du présent BAIL seul ou en tant qu'élément de son fonds de commerce, ou de modification du Capital social du PRENEUR par changement de ses associés, le CESSIONNAIRE ou le PRENEUR devra, le jour de la cession ou de la modification du Capital social, verser au BAILLEUR la somme correspondant à trois (3) mois de loyer, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à trois (3) mois de loyer.

#### IX. CONDITIONS PARTICULIERES.

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges ou de tous accessoires, il remboursera au BAILLEUR l'ensemble des frais exposés par celui-ci, y compris le droit proportionnel (article 12 du tarif des Huissiers de Justice), ainsi que ses honoraires, les honoraires et débours dus à l'avocat du propriétaire et ceux de son avoué à la Cour le cas échéant.

Le PRENEUR connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir consultés dans le cadre du dossier de Permis de construire, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ces branchements, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

#### X. CONDITIONS GENERALES.

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

JMS  
RR

### 1)- Sous-location - Cession.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le BAILLEUR ou toute personne physique ou morale qu'elle désignera, disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure au BAILLEUR de faire connaître, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le PRENEUR pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au BAILLEUR.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.

- La cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé en présence du BAILLEUR ou de celui-ci dûment appelé par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.

- Le PRENEUR, devenu cédant, devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession, le PRENEUR demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession.

- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le PRENEUR était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dues par le cessionnaire.

- Les cessionnaires successifs du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, dans les conditions ci-dessus prévues et solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers, accessoires ou autres et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

- La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

JN) PR

## 2) Obligations d'exploiter.

Le PRENEUR devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel, marchandises et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

## 3) Assurance.

a) Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagements à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile ou professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes. Il en est de même de toute entreprise intervenante.

Le PRENEUR devra en outre fournir au BAILLEUR, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute la justification de la signature d'une police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

b) Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

c) Le PRENEUR devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au BAILLEUR, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du PRENEUR dû à l'activité exercée. La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le BAILLEUR.

d) Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du PRENEUR avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le PRENEUR devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celle énumérées ci-dessus.

e) Le PRENEUR devra, sur simple demande du BAILLEUR, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au BAILLEUR.

De convention expresse, les indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectés au privilège du BAILLEUR, le présent contrat, valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

Le PRENEUR devra, déclarer au BAILLEUR tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

f) Le BAILLEUR devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le PRENEUR s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

JND

PP

#### 4) Destructions totale ou partielle des lieux.

a) Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

1. Au cas où le PRENEUR subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du BAILLEUR ; le PRENEUR ou le BAILLEUR pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR.

2. Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du PRENEUR, et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, à 180 jours, comme au cas où ni le PRENEUR, ni le BAILLEUR n'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le BAILLEUR entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement des ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de la compagnie d'assurances du BAILLEUR que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du PRENEUR.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

#### 5) Délivrance des lieux.

Les lieux seront livrés en bon état lors de la remise des clefs.

#### 6) Entretien des lieux.

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature, y compris les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau, fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Le PRENEUR devant effectuer tous travaux nécessaires et en supporter les coûts et charges y compris les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil. Elle déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux loués et de l'immeuble.

JAN

PR

Le BAILLEUR n'aura à sa charge que, à l'exception de tout autre travaux ou réfection, les mesures mises à sa charge par la réglementation d'ordre public sur les précautions à prendre en cas de désamiantage nécessaire.

Le PRENEUR reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre tels, en fin de jouissance.

Le PRENEUR se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver à leur usage.

Le PRENEUR sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de l'entreposage et de la sortie des poubelles.

Le PRENEUR fera ramoner à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaires, les conduits de fumée, d'extraction et de ventilation par un fumiste qualifié et en justifiera au BAILLEUR.

Le PRENEUR s'assurera, avant toute utilisation de l'étanchéité desdits conduits.

Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudières de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc. devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au BAILLEUR, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.

Le PRENEUR souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, excéderait-elle 40 jours.

De même devra-t-il supporter, sans recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaire :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros œuvre de l'immeuble;

- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

Lors de l'exécution du ravalement, dont il supportera le coût, il devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

Si, préalablement à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais du PRENEUR, si leur réinstallation n'est plus possible, le PRENEUR ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le BAILLEUR.

JN

PP

### 7) Changement apportés à l'immeuble.

Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le BAILLEUR se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le BAILLEUR s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

### 8) Travaux.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du BAILLEUR qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du PRENEUR. Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées au paragraphe 3 de la présente rubrique.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le PRENEUR devront, préalablement à toute exécution être soumis pour accord au BAILLEUR. Dans tous les cas, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc.; cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR à l'expiration du bail, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires à cette remise en état ou une indemnité pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

### 9) Exercice de l'activité.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le PRENEUR s'engage :

- à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter au lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail. ;
- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteurs, etc.) conformément à la réglementation en vigueur et à en assurer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité.
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages-intérêts éventuels, les machines, s'il en existe devront être munies de tous dispositifs anti-vibratifs et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins.

- à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque ou élément de décoration sans le consentement écrit du BAILLEUR ; en cas d'autorisation ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du PRENEUR ;
- le PRENEUR renonce à toute réclamation ou toute action à l'encontre du BAILLEUR pour le cas où celui-ci louerait un autre local dans l'immeuble pour une activité similaire, fut-elle concurrentielle.

#### 10) Abonnements.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, téléx, installations téléphoniques, etc.).

Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation il acquittera les frais et indemnités y afférents.

Au départ du PRENEUR, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnités de rachat à la disposition du BAILLEUR, si bon lui semble.

#### 11) Règlement intérieur.

Le PRENEUR devra se conformer aux obligations découlant du règlement intérieur, s'il existe, de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence.

Il devra notamment :

- se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police concernant la bonne tenue des immeubles ;
- à tout moment, permettre que le BAILLEUR ou ses représentants, dûment mandatés, accèdent et visitent les lieux loués ;
- n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en caves.

Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, le PRENEUR devra faire vérifier à ses frais la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le BAILLEUR. Il sera responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause.

#### 12) Responsabilité et recours.

a) Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et à toute demande de réduction de loyer :

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;
- en cas d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le BAILLEUR ;

JN)

Ⓟ

b) En cas de dommages provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le PRENEUR faisant son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il aura subis.

c) Le PRENEUR devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation de fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

### 13) Impôts et taxes.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la contribution additionnelle sur le revenu locatif (CARL), les taxes locatives, la taxe professionnelle, et tous impôts dont le PRENEUR ou le BAILLEUR est ou pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués. Tous impôts et taxes auxquels pourraient être assujettis les lieux loués pendant le cours du bail seront exclusivement à la charge du preneur et payés par lui ou remboursés au bailleur sur justification par ce dernier desdits impôts et taxes.

L'impôt foncier est à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR remboursera la Taxe Foncière au BAILLEUR dans les quinze (15) jours de la présentation de l'avis d'imposition en photocopie.

### XI. AUTORISATIONS ET REGLEMENTS.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes déclarations administratives, autorisations et autres obligations requises par les Articles L610-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme et L631-7 et suivant du C.C.H. et garantira, en tant que de besoin, le BAILLEUR contre toutes poursuites.

Le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché directement ou indirectement à ce sujet.

### XII. CONGES - VISITE DES LIEUX.

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra de même laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

Le PRENEUR ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer et des accessoires et justifié au BAILLEUR du paiement de toutes les contributions personnelles et mobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge.

Il devra donner sa nouvelle adresse au BAILLEUR lors de son départ.

Si par des manœuvres dilatoires, le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux après l'expiration du délai de congé, il sera fait application des dispositions prévues à la rubrique « XIII », avant dernier alinéa.

### XIII. CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (primes d'assurances, taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe assurance - entretien des lieux - travaux - sous-location - exploitation.

Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le BAILLEUR, pendant la période de maintien dans les lieux, prévue par l'Article L.145-28 du Code du Commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation qui sera en tout état de cause égal au double du montant du dernier loyer en vigueur, y compris les charges et les provisions sur charges.

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de quinze jours imparti au PRENEUR pour remplir ses engagements.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le PRENEUR sera tenue au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le PRENEUR, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement définitif, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque serait impayé.

De plus, si le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au BAILLEUR, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal majoré du montant des charges.

**LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL, SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.**

JN

XIV .DISPOSITIONS DIVERSES.

**Tolérances**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

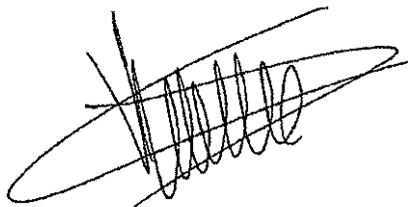
**Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile dans les lieux loués : 358, avenue du Golf – lieu dit « Saint basile » - 06250 MOUGINS

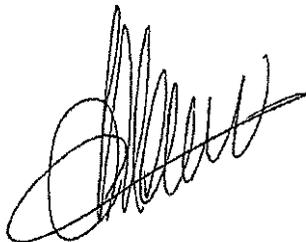
Tous les frais et honoraires inhérents à cette formalité seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Fait à Mougins,  
Le 28 février 2019  
En trois exemplaires originaux

**LE BAILLEUR**  
**S.A.R.L. « RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS »**  
**Monsieur Jean-Nicolas DURET**



**LE PRENEUR**  
**S.A.S. « LA BASTIDE DU GOLF 1 »**  
**Monsieur Philippe PERAIRE**



# PROCURATION

Pour demande d'enregistrement des modifications  
au Registre du Commerce et des Sociétés

*Cette procuration est  
copie de la copie sur  
réquisition de l'Etat  
subordonnée à la décision  
du 1/10/19*



Je soussigné(e) ( Mandant ) :

Nom PERAIRE

Prénom Philippe

Date de Naissance 21 novembre 1965 à DEURNE (Belgique)

Adresse 358, avenue du Golf - 06250 MOUGINS

donne par la présente procuration tous pouvoirs de représentation à  
( Mandataire )

AZUR FORMALITES  
14 rue Dunoyer de Ségonzac 06200 NICE

à l'effet :

- \* d'accomplir toutes les formalités nécessaires auprès du Centre de formalités des entreprises , toutes demandes aux fins de procéder l'enregistrement de la société au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers
- \* De fournir toutes pièces justificatives à l'appui de cette demande
- \* De signer toutes démarches, toutes déclarations, tous actes, registres, effectuer toutes démarches et déclarations auprès de toutes administrations compétentes.
- \* De faire toutes déclarations, signer toutes demandes et avis concernant la publicité au Bulletin Officiel du Registre du Commerce.
- \* Et généralement, faire tout ce qui sera demandé en vue de l'application des lois, décrets , arrêtés, règlements et circulaires concernant le Registre du Commerce et le Bulletin Officiel du Registre du Commerce.

Fait et signé à Mougins

Le 27 Février 2019

Mandataire

**SARL AZUR FORMALITES**  
au capital de 150 000 €  
14, Rue Dunoyer de Ségonzac - 06200 NICE  
Tél. : 04 92 29 87 02 - Fax : 04 92 29 87 03  
RCS NICE B 414 462 101 97 B 1301

Mandant

