

SELARL ROUILLOT-GAMBINI

Avocats associés

12, Bd Carabacel 06000 NICE (Case 144)
4, Av Alphonse Morel 06130 GRASSE (Case 299)
Tél : 04.93.80.48.03 Fax : 04.93.62.41.58

T.J. DE GRASSE
28 NOV. 2024
Saisies immobilières

Tribunal Judiciaire de GRASSE

JEX IMOBILIER GRASSE

Audience d'adjudication après surenchère du 16/01/2025

RG : 24/00110

CONCLUSIONS D'ANNEXION

DEPOSEES ET NOTIFIEES PAR RVPA LE 26 NOVEMBRE 2024

POUR :

La **SELARL GM**, prise en la personne de Maître Pierre GARNIER, mandataire judiciaire, demeurant 700 avenue de Tournamy (06250) MOUGINS, liquidateur judiciaire de la société dénommée **LA BASTIDE DE MOUGINS, SARL** au capital de 10.000 €, dont le siège social est à MOUGINS 06250, c/o KO PY TOU SECRETEL, 538 avenue de Mougins, immatriculée au RCS de CANNES sous le N° 453 378 275, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège,

Nommée à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de CANNES le 26 janvier 2016, suivie d'une ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de CANNES du 27 novembre 2020.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, représentée par Maître Franck GAMBINI du barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130).

POURSUIVANT

En présence de :

1)

Le **FONDS COMMUN DE TITRISATION « FCT CEDRUS »** représenté par EQUITIS GESTION SAS, société par action simplifiée dont le siège social est situé au 92 avenue de Wagram, 75017 PARIS, immatriculée au RCS PARIS sous le n° 431 252 121, représentée par la société MCS, SAS au capital de 12.922.642,84 €, immatriculée au RCS PARIS sous le n° B 334 537 206, Venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire, à capital variable régi par les articles L 512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier, immatriculée au RCS de METZ sous le n° 356801571, dont le siège social se situe 3, Rue François de Curel – BP 40124 – 57021 METZ Cédex 1, en vertu d'un acte de cession de créances en date du 1^{er} août 2023

CREANCIER INSCRIT

N'ayant pas constitué avocat

2)

La société dénommée B.O. INVEST, Société à Responsabilité Limitée au capital de 2.000 €, immatriculée au RCS NICE sous le n° 481 646 834, dont le siège social est à NICE (06000), 11 rue du Congrès, prise en la personne de son gérant en exercice,

La Société dénommée "SOCIETE GUERIN FRERES", SARL au capital de 122.928,29 €, immatriculée au RCS NICE sous le n° 321 747 529, marchand de biens, dont le siège social est à NICE (06), 8 Quai des Docks, Le Neptune, Marchand de biens, prise en la personne de son gérant en exercice,

A hauteur de 50% chacun,

ADJUDICATAIRES SURENCHERIS

Ayant pour avocat, Maître Anne KESSLER, Avocat au barreau de GRASSE, demeurant 2 rue Montaigne (06400) CANNES

3)

La Société BS INVEST COTE D'AZUR, SARL au capital de 1.500.000 €, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 530 665 165, dont le siège social est sis 11 rue Saint François de Paule à NICE (06300), agissant poursuite et diligence de son gérant en exercice y domicilié es qualité,

SURENCHERISSEUR

Ayant pour Avocat Maître Richard SIFFERT, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant à ANTIBES (06600), 13 Boulevard Foch, lequel se constitue et occupera pour lui sur la présente poursuite de surenchère et ses suites.

PLAISE A MADAME LE JUGE DE L'EXECUTION

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance rendue le 20 mars 2024 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL LA BASTIDE DE MOUGINS, autorisant La SELARL GM, prise en la personne de Maître Pierre GARNIER, mandataire judiciaire, demeurant 700 avenue de Tournamy (06250) MOUGINS, liquidateur judiciaire de la société dénommée **LA BASTIDE DE MOUGINS, SARL** au capital de 10.000 €, dont le siège social est à MOUGINS 06250, c/o KO PY TOU SECRETEL, 538 avenue de Mougins, immatriculée au RCS de CANNES sous le N° 453 378 275, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège, nommée à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de CANNES le 26 janvier 2016, suivie d'une ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de CANNES du 27 novembre 2020, à poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de GRASSE sous la constitution de Maître Franck GAMBINI, avocat au Barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130) membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, la vente aux enchères publiques, suivant les formes prescrites en matière de saisie-immobilière, EN UN LOT des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Cette ordonnance valant saisie non contestée a été publiée auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 21 mai 2024 volume 2024 S numéro 92.

Le cahier des conditions de vente dressé par Maître Franck GAMBINI, avocat au barreau de GRASSE, pour parvenir à la vente des biens ci-après désignés a été déposé au Greffe du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de GRASSE à la date du 12 juillet 2024.

DESIGNATION :

Sur la Commune de MOUGINS (06250),

UN IMMEUBLE sis 358 avenue du Golf cadastré section BD numéro 40 pour 14a et 49ca et section BD numéro 41 pour 17a et 26ca

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

La vente aux enchères a été fixée au 26 septembre 2024 sur la mise à prix de **UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS - (1.500.000,00 €) - Avec faculté de baisse d'un tiers**

Lors de l'audience d'adjudication du 26 septembre 2024, les biens et droits immobiliers dont s'agit ont été adjugés à :

La société dénommée B.O. INVEST, Société à Responsabilité Limitée au capital de 2.000 €, immatriculée au RCS NICE sous le n° 481 646 834, dont le siège social est à NICE (06000), 11 rue du Congrès, prise en la personne de son gérant en exercice,

La Société dénommée "SOCIETE GUERIN FRERES", SARL au capital de 122.928,29 €, immatriculée au RCS NICE sous le n° 321 747 529, marchand de biens, dont le siège social est à NICE (06), 8 Quai des Docks, Le Neptune, Marchand de biens, prise en la personne de son gérant en exercice,

A hauteur de 50% chacun,

moyennant le prix de 1.010.000 €.

Une surenchère a été formalisée le 7 octobre 2024 par :

La Société BS INVEST COTE D'AZUR, SARL au capital de 1.500.000 €, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 530 665 165, dont le siège social est sis 11 rue Saint François de Paule à NICE (06300), agissant poursuite et diligence de son gérant en exercice y domicilié es qualité,

Selon ordonnance en date du 7 novembre 2024, la surenchère a été validée et l'audience d'adjudication après surenchère a été fixée au 16 janvier 2025.

Les formalités de publicité ont été effectuées pour ladite audience.

Dans l'intervalle, et par courrier d'avocat en date du 26 septembre 2024, il a été communiqué :

- un avenant au bail initial en date du 3 janvier 2007
- un bail entre la SARL RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS et la société LA BASTIDE DU GOLF 1 à effet au 1er mars 2019 avec des modalités différentes
- Et enfin un bail consenti toujours par la SARL RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS à une société distincte dénommée NP LOCATION à la date du 1^{er} novembre 2023.

L'avenant du 3 janvier 2007 n'a pas été authentifié, la signature de Monsieur DEIBER n'ayant pu être vérifiée.

Les baux de sous-location n'ont pas été autorisés ni agréés par le bailleur initial.

Le requérant entend voir annexer ces documents au cahier des conditions de vente déposé le 12 juillet 2024.

L'adjudicataire fera néanmoins son affaire personnelle de ces différents baux et des contradictions qu'ils comportent.

PAR CES MOTIFS

ORDONNER l'annexion au cahier des conditions des présentes conclusions.

SOUS TOUTES RESERVES

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that curves at the bottom and extends slightly to the right.

BORDEREAU DE PIECES

- avenant au bail initial en date du 3 janvier 2007
- bail entre la SARL RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS et la société LA BASTIDE DU GOLF 1 à effet au 1^{er} mars 2019 avec des modalités différentes
- bail consenti par la SARL RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS à une société distincte dénommée NP LOCATION à la date du 1^{er} novembre 2023.

Avenant au bail commercial du 31 juillet 2006

Enregistré sous le numero 2006/571 le 10/10/2006

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La sarl La Bastide de Mougins

358 avenue du golf 06250 MOUGINS

RCS CANNES 453 378 275

Représentée par son co-gérant PIERRE DEIBER

Ci-après dénommée le BAILLEUR d'une part

ET

La sarl Résidence Hôtelière du golf de Mougins

358 avenue du golf 06250 MOUGINS

RCS CANNES 491 480 703 en date du 21 aout 2006

Représentée par son mandataire Cabinet GALLIA, 36 avenue Isola
Bella 06400 CANNES représenté par Monsieur XAVIER LAURENT ou
DANIEL POUILLOUX

(en vertu d'une assemblée générale des actionnaires de la sarl
résidence hôtelière de la Bastide du golf du 26/12/2006) donnant
pouvoir

Ci-après dénommée le PRENEUR d'autre part

**Cet avenant sur le bail commercial du 31 juillet 2006 annule et
remplace le bail de l'année 2004 (sans date) qui était destiné au
dossier de financement de l'immeuble. Celui-ci ayant été construit
en 2005**

OBJET :

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom right of the page.

MODIFICATIONS DES ARTICLES SUIVANTS

ARTICLE III DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 années consécutives et renouvelables par tacite reconduction de même durée

Début du présent avenant au bail initial le 3 janvier 2007

ARTICLE V LOYER

Le montant du loyer est fixé en théorie à 120.000€ par an

Toutefois pour permettre de développer l'activité

Le montant du loyer sera indexé sur le chiffre d'affaire :

Jusqu'à 300.000 € de CA HT annuel exonération du loyer

A partir de 300.000€ de CA HT annuel 6000€ de loyer HT mensuel (six mille euros)

A partir de 350.000 € de CA HT annuel et plus 8000€ de loyer HT mensuel (huit mille euros)

A partir de 400.000 de CA HT 10.000€ HT de loyer HT mensuel (10.000€)

ARTICLE VI REVISION DU LOYER

Il n y a pas de révision de loyer celui-ci étant basé sur le chiffre d'affaire.

Toutefois le loyer pourrait être révisé après la réalisation de l'agrandissement de l'immeuble. Un projet de compromis étant en cours pour l'achat du terrain contigu .

ARTICLE X CONDITIONS GENERALES

Le bailleur autorise le locataire compte tenu de son activité à sous louer les locaux en logements vides, meublés ou toutes autres

DF

activités liées à l'activité principale sous quelques formes que ce soit ,
location gérance, bail commercial .

Le preneur étant dispensé d'en informer le bailleur

Alinéa 2 : Obligation d'exploiter

Alinéa supprimé

ARTICLE XIII

Le bailleur s'engage à faire publier cet avenant et en supporter les
frais

Les autres articles restent inchangés

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font
élection de domicile :

Le Bailleur chez Cabinet Gallia 36 avenue Isola Bella 06400 CANNES

Le Preneur Sarl la résidence hôtelière du golf de Mougins 358 avenue
du golf 06250 MOUGINS

Fait à Cannes le 3 janvier 2007

Pour la sarl La Bastide de MOUGINS

Pierre DEIBER



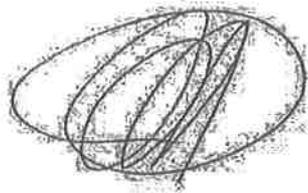
Pour la sarl Résidence hoteliere du golf de Mougins



Son mandataire

Cabinet GALLIA

DANIEL POUILLOUX



Fait en trois originaux dont un remis en main propre au mandataire
représentant le locataire , un autre remis à monsieur Pierre DEIBER
représentant le propriétaire, copie transmise à la Banque populaire
de Lorraine

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'DP' with a flourish above them.

DP

BAIL COMMERCIAL

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés

D'une part,

1. Le(s) Bailleur(s)

La SARL « RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS », société a responsabilité limitée, au capital de 10 000 € sise à MOUGINS (06250) – 358, avenue du Golf « Saint Basile » - RCS CANNES 491 480 703, représentée par son gérant en exercice, Madame Gomez Marie Germaine Duret

Et, d'autre part,

2. Le Preneur

La SAS « LA BASTIDE DU GOLF 1 », société par actions simplifiée, au capital de 1 000 € sise à MOUGINS (06250) – 358, avenue du Golf « Saint Basile » - RCS CANNES 849 351 762, représentée par son Président en exercice, Monsieur Philippe PERAIRE

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties".

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et D.145-12 à D.145-19 du Code de Commerce, à celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION

Le présent bail porte sur des locaux la bastide du golf de mougins – 358 avenue du golf – 06250 mougins constitués par 35 appartements meublés.

Les Lieux Loués constituent deux immeubles indépendants.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Lieux Loués pour les avoir visités et examinés en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare ne pas les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances.

ARTICLE 2 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

La durée du bail commence à courir le 1^{er} mars 2019 et se termine le 28 février 2028 au terme de la durée susvisée. Toutefois le Preneur pourra mettre fin au présent bail à l'expiration de la troisième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 3 mois à l'avance.

Le Bailleur aura la même possibilité, aux mêmes conditions de forme (tout congé par le Bailleur ne pouvant toutefois être donné que par acte extrajudiciaire ou par toute autre forme qui serait ultérieurement autorisée par la loi) et de délai, mais seulement dans les cas prévus par la loi aux articles L 145-18, 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les Lieux Loués sont destinés à usage de : LOCATION, LOCATION SAISONNIERE et LOCATION MEUBLEE, mais pourront être utilisés à tout autre usage de nature commerciale, le Preneur pourra y exercer toute activité de nature commerciale.

Le Preneur s'oblige également à respecter toutes les prescriptions internes de l'immeuble.

ARTICLE 4 - LOYER

4.1 Fixation et exigibilité du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 72 000 € (soixante-douze mille euros).

Le Preneur s'oblige à payer mensuellement, au domicile du Bailleur ou de son mandataire, le loyer chaque mois.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période considérée.

Le bailleur Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le bailleur supportera la charge de cette taxation.

4.2 Indexation du loyer

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers l'Indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce.

Il sera automatiquement ajusté par périodes triennales dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E constatée par rapport à l'année précédente.

L'Indice ILC de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

ARTICLE 4 BIS - DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur ne versera pas au Bailleur, le dépôt de garantie ou du loyer égal à une somme de 144.000 € (cent quarante-quatre mille euros), correspondant à trois années hors taxes et hors charges, du loyer du présent bail.

Le preneur s'engage vis-à-vis du Bailleur, à rénover les 35 appts objet du présent bail pour les rendre propres à la location (le montant estimé des travaux s'élève à 144 000 €)

Le dépôt de garantie ne sera pas remboursé au Preneur en fin de bail ou de la remise des clés si celle-ci est postérieure à la fin de bail suite aux travaux effectués comme énoncé ci-dessus.

ARTICLE 5 - IMPÔTS ET CHARGES

Le bailleur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le preneur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur ne devra pas rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part calculée au prorata des surfaces exploitées dans l'immeuble (le cas échéant, si applicable, au prorata des tantièmes de copropriété), des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien de l'immeuble selon la répartition suivante.

PP

5.2.1 A la charge du Preneur

Fluides

- A la charge du preneur Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides.
- Abonnement et frais des fluides

Travaux ou réparations

- Les menues et petites réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des petites installations électriques, des petites canalisations, et généralement de tous petits équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier
 - Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)
 - Vices cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)
 - Si les Lieux Loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité, le preneur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le bailleur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs, avec tous les accessoires.
- Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil

Entretien

- Les frais de nettoyage, d'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel
- Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des petits appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation
 - Les petits frais d'entretien et de petites maintenance des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier,
- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant,
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier
- Acquisition et renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation

Mise en conformité

Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous petits travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Lieux Loués et de l'immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapés, à l'exception du désamiantage, du retrait du plomb, et de l'amélioration énergétique et environnementale.

Assurances a la charge du bailleur:

- Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Lieux Loués et l'ensemble Immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.
- Les honoraires et frais de courtage

Taxes et impôts a la charge du bailleur:

A la charge du bailleur L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.

Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de règles municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier, et tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les Lieux Loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...

Déchets :

Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu

Frais, salaires et honoraires des prestataires externes :

Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Lieux Loués et de l'ensemble Immobilier, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,

Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches

Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures,

S'il y a lieu, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic,

Et l'ensemble des autres charges, taxes et accessoires de toutes natures présentes ou futures qui ne sont pas intégrés dans la liste précitée.

5.2.2 A la charge du bailleur

- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil
- Les travaux relevant de la vétusté
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble
- La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des Lieux Loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.

D'une manière générale, le Preneur ne devra pas rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national, auxquels les Lieux Loués seraient assujettis et qui pourrait être créé.

5.3 Les charges susvisées seront payables par le Preneur de la manière suivante :

- Le Preneur ne versera pas, chaque trimestre et en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges, sera d'un montant de 00.00 euros.
- Le Preneur ne réglera pas au Bailleur, le jour de la prise de possession des Lieux Loués, une quote-part de cette provision, calculée prorata temporis entre la date de prise de possession des Lieux Loués et la fin du trimestre civil alors en cours.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, à savoir :

6.1. Le Preneur ne prendra pas les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, et pourra exiger du Bailleur les aménagements, les réparations, les travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier aux frais du Bailleur (Annexe).

6.2. Le Preneur devra entretenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les petites réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

6.3. Le Preneur devra effectuer à ses frais les travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, tant lors de l'entrée dans les Lieux Loués que durant l'exécution du présent contrat, en pouvant prétendre à sa sortie à une indemnité.

Pp



Ainsi, le Preneur devra déférer à toute prescription, réclamation ou Injonction qui pourrait émaner, au cours du bail des autorités compétentes concernant les Lieux Loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Lieux Loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des Lieux et de l'activité du Preneur.

6.4. Le Preneur pourra faire dans les Lieux Loués des changements de distribution, des démolitions, des percements de mur ou de voûte, des constructions ou additions, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur.

6.5. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le Preneur, y compris ceux de caractère immobilier, ne deviendront pas en fin de bail propriété du bailleur, le preneur pourrait demander une indemnité au bailleur.

6.6. Le Preneur ne souffrira pas, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les Lieux Loués ou sur les parties communes de l'Immeuble, de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le Bailleur jugera nécessaires, et pourra réclamer indemnité et diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil. En cas de travaux effectués par le Bailleur, le bailleur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, faux-plafonds, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

6.7. Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les Lieux Loués de matériels et d'objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

6.8. Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte visiter les Lieux Loués pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an.

Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail en cas de congé signifié par le Preneur, ou, en cas de mise en vente de l'Immeuble, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement de dix heures à dix-huit heures.

6.9. Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel. Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs.

6.10. Concernant les parties communes de l'Immeuble, ainsi que les installations collectives, le bailleur s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont commises de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de clients ou visiteurs.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

7.1 – Le Bailleur

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

a) L'Immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme Immeuble par nature, ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants : incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

7.2 Le Preneur

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Lieux Loués, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Lieux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

ARTICLE 8 - RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Preneur ne renonce pas à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes de tous assureurs :

ARTICLE 9 - CESSION - SOUS-LOCATION

9.1. Sous-location

- Le Preneur pourra concéder la sous-location des Lieux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire.
- Dans le cas où le Bailleur autoriserait le Preneur à consentir une convention de sous-location d'une partie des Lieux Loués, il est expressément convenu que l'ensemble des Lieux Loués, conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.
- En cas de sous-location autorisée, le Preneur ne demeurera pas débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et ne restera pas tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail.
- Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront. En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal. Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier et reconnaître que les Lieux Loués étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.
- Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

9.2. Cession

Le Preneur ne cèdera pas son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce. Toute cession (du droit au bail ou du fonds de commerce) devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé, auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé. Le cédant et le cessionnaire s'engagent à établir, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce ; il est dressé en présence du bailleur dûment appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui est remis sans frais pour lui. L'état des lieux de cession étant réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des locaux loués, l'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire s'engage à restituer, lors de son départ, les locaux loués conformément à l'état des lieux visé à l'article 6.1 des présentes.

Un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui.

ARTICLE 10 - DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

De convention expresse, les Parties conviennent que le Bailleur sera tenu et prevenu par les obligations édictées à l'article L145-46-1 du code de commerce, le Preneur ne renonçant pas au bénéfice de ces dispositions. En conséquence, le Bailleur n'est pas libre de vendre les Lieux Loués objet du présent bail sans en faire la proposition au Preneur.

ARTICLE 11 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

11.1. État des risques naturels et technologiques

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les Lieux Loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement. Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Lieux Loués n'ont pas fait l'objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques). Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation par recours contre le Bailleur.

11.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Locataire.

11.3 Diagnostic amiante

L'immeuble dans lequel sont situés les Lieux Loués ayant été construit après le 1er juillet 1997, le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un constat mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Le Preneur en fait son affaire personnelle.

ARTICLE 12 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge du bailleur

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile de :

- Le Bailleur : en son adresse indiquée en tête des présentes
- Le Preneur : dans les Lieux Loués.

ARTICLE 14 - ANNEXES

Sont annexés au présent bail :

- Etat des lieux
- Etat récapitulatif (i) des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédant la prise d'effet du bail et (ii) du coût des travaux
- Etat prévisionnel des travaux du Bailleur et budget prévisionnel
- Etat des risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Le cas échéant, diagnostic amiante
- Le cas échéant, constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Fait à MOUGINS en deux exemplaires originaux,

Le 01 mars 2019

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le(s) Bailleur(s)

Sarl la bastide du golf
RCS 491 480 703
Gerant Madame Gomez Marie Germaine Duret

Le Preneur

Sas la bastide du golf 1
RCS 849 351 762
President Mr. Philippe PERAIRE

LA BASTIDE DU GOLF
358 Avenue du Golf
06250 MOUGINS
Tél. 04 93 99 04 47
Fax 04 93 99 04 57
N° SIRET 491 480 703 00017

La Bastide Du Golf 1
358, Avenue du Golf
06250 Mougins
RCS 849 351 762

BAIL COMMERCIAL

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

1. **Le(s) Bailleur(s)**

La SARL « RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS », société à responsabilité limitée, au capital de 10 000 € sise à MOUGINS (06250) – 358, avenue du Golf « Saint Basile » - RCS CANNES 491 480 703, représentée par son gérant en exercice, Madame Gomez Marie Germaine Duret

Et, d'autre part,

2. **Le Preneur**

La SAS « Np Location », société par actions simplifiée, au capital de 500€ sise à MOUGINS (06250) – 358, avenue du Golf « Saint Basile » - RCS CANNES 981 190 325, représentée par son Président en exercice, Monsieur Philippe PERRAIRE

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties".

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et D.145-12 à D.145-19 du Code de Commerce, à celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION

Le présent bail porte sur des locaux la bastide du golf de Mougins – 358 avenue du golf – 06250 Mougins constitués par 33 appartements meublés.

Les Lieux Loués constituent deux Immeubles indépendants.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Lieux Loués pour les avoir visités et examinés en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances.

ARTICLE 2 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

La durée du bail commence à courir le 1^{er} novembre 2023 et se termine 31 octobre 2032 au terme de la durée susvisée. Toutefois le Preneur pourra mettre fin au présent bail à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance.

Le Bailleur aura la même possibilité, aux mêmes conditions de forme (tout congé par le Bailleur ne pouvant toutefois être donné que par acte extrajudiciaire ou par toute autre forme qui serait ultérieurement autorisée par la loi) et de délai, mais seulement dans les cas prévus par la loi aux articles L 145-18, 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

PP

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les Lieux Loués sont destinés à usage de : LOCATION, LOCATION SAISONNIERE et LOCATION MEUBLEE, mais pourront être utilisés à tout autre usage de nature commerciale, le Preneur pourra y exercer toute activité de nature commerciale.

Le Preneur s'oblige également à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble.

ARTICLE 4 - LOYER

4.1 Fixation et exigibilité du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 48 000 € (quarante-huit mille euros).

Le Preneur s'oblige à payer mensuellement, au domicile du Bailleur ou de son mandataire, le loyer chaque mois.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période considérée.

Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le bailleur supportera la charge de cette taxation.

4.2 Indexation du loyer

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'Indice des loyers l'Indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce.

Il sera automatiquement ajusté par périodes triennales dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E constatée par rapport à l'année précédente.

L'indice ILC de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

ARTICLE 4 BIS - DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur versera au Bailleur, le dépôt de garantie égal à une somme de 144 000 € cent quarante-quatre mille euros), correspondant à trois années, hors taxes et hors charges, du loyer du présent bail.

Le dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de bail ou de la remise des clés si celle-ci est postérieure à la fin de bail.

ARTICLE 5 - IMPÔTS ET CHARGES

- Le bailleur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le preneur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- Le Preneur ne devra pas rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part calculée au prorata des surfaces exploitées dans l'Immeuble (le cas échéant, si applicable, au prorata des tantièmes de copropriété), des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien de l'Immeuble selon la répartition suivante.

5.2.1 A la charge du Preneur

Fluides :

- Frais de consommation de gaz, eau, électricité.

Travaux ou réparations :

- Les petites réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble Immobilier et de tous leurs petits équipements, des petites installations électriques, des petites canalisations, et généralement de tous les petits équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble Immobilier
- Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil)
- Vices cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil)
- Si les Lieux Loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité, le preneur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le bailleur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs, avec tous les accessoires.
- Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil

Entretien :

- Les frais de nettoyage, d'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des petits éléments techniques et du petit matériel
- Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des petits appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation
- Les frais d'entretien et de maintenance, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble Immobilier,
- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant,
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Lieux Loués et de l'ensemble Immobilier
- Acquisition et renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation

Mise en conformité :

Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous petits travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Lieux Loués et de l'immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapés, à l'exception du désamiantage, du retrait du plomb, et de l'amélioration énergétique et environnementale.

Assurances :

- Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Lieux Loués et l'ensemble Immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.
- Les honoraires et frais de courtage

Taxes et impôts a la charge du bailleur :

L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.

Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier, et tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asseoir sur les Lieux Loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...

Déchets

Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu

Frais, salaires et honoraires des prestataires externes a la charge du preneur :

Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,

Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches si la demande ou la commande a été effectuée par le preneur

S'il y a lieu, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic,

5.2.2 A la charge du bailleur

- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil
- Les travaux relevant de la vétusté
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble
- La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des Lieux Loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.

D'une manière générale, le Preneur ne devra pas rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national, auxquels les Lieux Loués seraient assujettis et qui pourrait être créé.

5.3 Les charges susvisées ne seront pas payables par le Preneur de la manière suivante :

Le Preneur ne versera pas, chaque trimestre et en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges. Cette provision trimestrielle, sera d'un montant de 00.00 euros.

Le Preneur ne réglera pas au Bailleur, le jour de la prise de possession des Lieux Loués, une quote-part de cette provision, calculée prorata temporis entre la date de prise de possession des Lieux Loués et la fin du trimestre civil alors en cours.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en ne lui réclamant pas le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, à savoir :

6.1. Le Preneur ne prendra pas les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, et pourra exiger du Bailleur des aménagements, des réparations, des travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier aux frais pour le Bailleur (Annexe).

6.2. Le Preneur devra entretenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les petites réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

6.3. Le Preneur devra effectuer à ses frais les petits travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, tant lors de l'entrée dans les Lieux Loués que durant l'exécution du présent contrat, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Ainsi, le Preneur devra déférer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail des autorités compétentes concernant les Lieux Loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Lieux Loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des Lieux et de l'activité du Preneur.

6.4. Le Preneur pourra faire dans les Lieux Loués tous changements de distributions, toutes démolitions, tous percements de murs ou de voûtes, toutes constructions ou additions, sans l'autorisation écrite et expresse au Bailleur.

6.5. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toutes dégradations ou détériorations des Lieux loués. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

6.6. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le Preneur, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité.

6.7. Le Preneur ne souffrira pas, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les Lieux Loués ou sur les parties communes de l'immeuble, de tous les petits travaux et réparations quelconques que le Bailleur jugera nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil. En cas de travaux effectués par le Bailleur, le bailleur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, faux-plafonds, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

6.8. Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les Lieux Loués de petits matériels et des petits objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

6.9. Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte visiter les Lieux Loués pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an.

Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail en cas de congé signifié par le Preneur, ou, en cas de mise en vente de l'immeuble, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement de dix heures à 16 heures.

6.10. Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel. Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs.

6.11. Concernant les parties communes de l'immeuble, ainsi que les installations collectives, le bailleur s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont commises de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de clients ou visiteurs.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

7.1 – Le Bailleur

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

- a) L'immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants : incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de ~~vandalisme et de malveillance~~, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigorifères.
- b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

7.2 Le Preneur

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Lieux Loués, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Lieux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

ARTICLE 8 - RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Preneur ne renonce pas à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute vole de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués ou dans l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'irrégularités, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de tous systèmes informatiques s'il en existe. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement des dits équipements et la fourniture des dits fluides.
- En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.
- En cas d'expropriation totale ou partielle des Lieux Loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.
- En cas d'accidents survenant dans les Lieux Loués ou dans l'immeuble pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

ARTICLE 9 - CESSION - SOUS-LOCATION

9.1. Sous-location

- Le Preneur pourra concéder la sous-location des Lieux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire.
- Dans le cas où le Bailleur autoriserait le Preneur à consentir une convention de sous-location d'une partie des Lieux Loués, il est expressément convenu que l'ensemble des Lieux Loués, conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.
- En cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail.
- Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront. En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal. Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier et reconnaître que les Lieux Loués étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.
- Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

9.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, à condition que cette cession ne soit pas partielle, et avec l'agrément préalable et écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire. Toute cession (du droit au bail ou du fonds de commerce) devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé, auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé. Le cédant et le cessionnaire s'engagent à établir, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce ; Il est dressé en présence du bailleur dûment appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui est remis sans frais pour lui. L'état des lieux de cession étant réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des locaux loués, l'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire s'engage à restituer, lors de son départ, les locaux loués conformément à l'état des lieux visé à l'article 6.1 des présentes.

Un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui.

ARTICLE 10 - CLAUSE RÉVOCATOIRE

- A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement ou une simple sommation rappelant expressément la présente clause résolutoire restés sans effet durant ce délai. Si le Preneur refusait de libérer les Lieux Loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, le Preneur acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.
- En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.
- A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter d'une mise en demeure de payer lesdites sommes, majoré de 10 % à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

- En cas de maintien dans les Lieux Loués du Preneur après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail pour quelque cause que ce soit, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %, outre tous accessoires du loyer.

ARTICLE 11 - DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

De convention expresse, les Parties conviennent que le Bailleur sera tenu par les obligations édictées à l'article L145-46-1 du code de commerce, le Preneur ne renonçant pas au bénéfice de ces dispositions. En conséquence, le Bailleur ne sera pas libre de vendre les Lieux Loués objet du présent bail sans en avoir fait la proposition au Preneur.

ARTICLE 12 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

12.1. État des risques naturels et technologiques

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les Lieux Loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement. Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Lieux Loués n'ont pas fait l'objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques). Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

12.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Locataire.

12.3 Diagnostic amiante

L'immeuble dans lequel sont situés les Lieux Loués ayant été construit avant le 1er juillet 1997, le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un constat mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Le Preneur en fait son affaire personnelle.

ARTICLE 13 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge du bailleur.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile de

- Le Bailleur : en son adresse indiquée en tête des présentes
- Le Preneur : dans les Lieux Loués.

ARTICLE 15 - ANNEXES

Sont annexés au présent bail :

- Etat des lieux
- Etat récapitulatif (i) des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédant la prise d'effet du bail et (ii) du coût des travaux
 - Etat prévisionnel des travaux du Bailleur et budget prévisionnel
 - Etat des risques naturels et technologiques
 - Diagnostic de performance énergétique
 - Le cas échéant, diagnostic amianté
 - Le cas échéant, constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Fait à Mougins en deux exemplaires originaux,

Le 01 novembre 2023

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le(s) Bailleur(s)

Le Preneur

Le Gérant

Madame Gomez Marie Germaine Duret

le Président

Mr Philippe PERAIRE

SARL Résidence Hôtelière
La Bastide du Golf de Mougins
358 avenue du golf « st basile »
06250 Mougins

SAS Np location
358 avenue du golf
« saint basile »
06250 Mougins

RCS 491 480 703

RCS 981 190 325

LA BASTIDE DU GOLF
358 Avenue du Golf
06250 MOUGINS
Tel. 04 92 99 04 47
Fax 04 92 99 04 57
N° SIRET 491 480 703 00017



PP



Kieffer - Monasse & Associés

AVOCATS AU BARREAU DE GRASSE

15, av. Robert Soleau
CS 30004 - 06605 Antibes Cedex

Tel : 04 93 34 40 90
Fax : 09 72 61 90 08

Site internet : www.kieffer-monasse.fr

Case Palais n°123
Ventes et Adjudications : 04 93 34 88 40



SELARL ROUILLOT-GAMBINI
12, Boulevard Carabacel
06000 NICE

Antibes, le 26 septembre 2024

N/Réf. : 63 / NP LOCATION / GM
17194 - FK//VT

COURRIER OFFICIEL

Chers confrères,

Dans la perspective de l'audience d'adjudication de ce matin, veuillez trouver ci-joint 2 baux et un avenant qui m'ont été communiqués hier soir tardivement par le client.

Je vous en souhaite bonne réception.

Votre bien dévoué.

Frédéric KIEFFER

Avocat associé
Frédéric KIEFFER

 f.kieffer@allexavocats.fr

Avocat associé
Nathalie MONASSE

 n.monasse@allexavocats.fr

Avocat
Romain BRIERE

 r.briere@allexavocats.fr



Généré le 26/11/2024 16:35 CET

Message envoyé

Expéditeur :	048780.gambinifranck@avocat-conseil.fr
Destinataires :	046350.kessleranne@avocat-conseil.fr 084142.siffertrichard@avocat-conseil.fr
Copie à :	
Envoyé le :	26/11/24 11:46
Objet :	Adjudication [24/00110] 16/01/2025 signification conclusions
Taille :	1 Mo



Mes Chers Confrères,
Ci-joint conclusions d'annexion dans la perspective de l'audience d'adjudication du 16/01/2025.

Votre bien dévoué

Me GAMBINI

Pièce(s) jointe(s) : CCLS ANNEXION BASTIDE DE MOUGINS.doc.PDF
avenant durent sous location a la bastide du golf1 et np location.PDF
bail la bastide du gol 1.PDF
bail np location.PDF

Accusé de réception

Expéditeur :	postmaster@avocat-conseil.fr
Destinataires :	048780.gambinifranck@avocat-conseil.fr
Reçu le :	26/11/24 11:48
Objet :	Accusé de réception : Adjudication [24/00110] 16/01/2025 signification conclusions



Accusé de réception du message :

Objet : Adjudication [24/00110] 16/01/2025 signification conclusions

Envoyé le : 26/11/2024 à 11:46

A été délivré à Anne KESSLER

Le : 26/11/2024 à 11:48

CCLS ANNEXION BASTIDE DE MOUGINS.doc.PDF
avenant durent sous location a la bastide du golf1 et np location.PDF
bail la bastide du gol 1.PDF
bail np location.PDF

Accusé de réception

Expéditeur :	postmaster@avocat-conseil.fr
Destinataires :	048780.gambinifranck@avocat-conseil.fr
Reçu le :	26/11/24 11:48
Objet :	Accusé de réception : Adjudication [24/00110] 16/01/2025 signification conclusions

**Accusé de réception du message :**

Objet : Adjudication [24/00110] 16/01/2025 signification conclusions

Envoyé le : 26/11/2024 à 11:46

A été délivré à Richard SIFFERT

Le : 26/11/2024 à 11:48

CCLS ANNEXION BASTIDE DE MOUGINS.doc.PDF
avenant durent sous location a la bastide du golf1 et np location.PDF
bail la bastide du gol 1.PDF
bail np location.PDF