

# ***La Résidence des Chênes***

## ***Résidence avec Services***

### ***41 - CONTRES***

#### **BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES**

**Entre les soussignés :**

**Monsieur (et, ou) Madame**

Né(e) le .....  
à .....  
de nationalité .....  
Situation de famille.....  
demeurant à .....  
.....  
.....

ci-après dénommé (e) « **Le BAILLEUR** », d'une part

**Et**

***La Société S.E.E.C.*** ,  
S.A.S. au capital de 350.000 €,  
ayant son siège social à MONTREUIL (93100) - 55 Rue Michelet  
immatriculée au RCS de Bobigny sous le n° 434 186 078 00029

Représentée par Monsieur Christian DANIAULT, ès qualité de Président,

ci-après dénommée « **Le PRENEUR** », *d'autre part*

**Préalablement au bail commercial faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :**

**EXPOSE**

Suivant acte reçu par Maître MALOCHET, Notaire, titulaire d'un office notarial à CONTRES (41700), 9 Place des Héros, en date du ....., le **BAILLEUR** a fait l'acquisition, au sein d'un immeuble à usage de résidence avec services, en l'état futur d'achèvement, sis à CONTRES, sous la désignation « *LA RÉSIDENCE DES CHÊNES* », des biens et droits immobiliers et mobiliers ci-après désignés à l'article 2 de la présente convention.

Cet immeuble est destiné à faire l'objet d'une exploitation para-hôtelière en qualité de Résidence avec Services.

Par suite, le **PRENEUR** s'engage à exploiter ladite résidence, en assurant un certain nombre de prestations, dès la date de prise d'effet du présent bail, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Les parties affirment déclarer leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L 145-1 du Code de commerce (décret du 30 septembre 1953 modifié) et des textes subséquents, et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies, ou ne le sont que pour partie.

A force, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Par les présentes, le **BAILLEUR** confère au **PRENEUR**, qui accepte, un bail portant sur les locaux désignés ci-après, aux conditions définies dans la présente convention et aux prescriptions des article L 145-1 du Code de commerce (décret du 30 septembre 1953).

**CECI EXPOSÉ**, il est passé au bail commercial, objet des présentes

**BAIL COMMERCIAL**

**ARTICLE 1- DESIGNATION**

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953, au **PRENEUR** qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées :

- 1- Biens immobiliers considérés en leur état futur d'achèvement :
  - Le(s) lot(s) N° ..... désignés dans le règlement de copropriété correspondant à ou aux appartement(s) N° ..... d'une surface d'environ ..... m2, et avec ce ou ces lots, les parties communes tant générales que particulières, telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé, et du règlement de copropriété, pièces dont le **PRENEUR** reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**.
- 2- Biens mobiliers :
  - Le mobilier garnissant ledit local tel qu'il est décrit en annexe, propriété du **BAILLEUR**, et permettant au **PRENEUR** l'exploitation de la Résidence selon ce qui est ci-après stipulé, notamment sous le paragraphe « DESTINATION ».

**ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL**

Compte tenu des délais techniques et matériels d'installation des équipements et agencements mobiliers prévus à l'article 1, il est convenu que la date d'entrée en jouissance du présent bail interviendra le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant le délai de 60 jours (nécessaire pour les installations des services), après la date du procès-verbal de réception et de remise des clés, soit, si la vente intervenait postérieurement à la date d'achèvement, la signature de l'acte authentique.

*Le présent bail est fixé pour une durée **minimum de onze ans et onze mois consécutifs**, commençant à courir au jour de la date de prise d'effet précitée.*

Par dérogation à l'article L 145-4, alinéa 2, du Code de commerce, le présent bail ne pourra être résilié, par aucune des parties avant l'expiration de son terme.

La partie qui voudra mettre fin au bail à l'expiration de ce délai devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'acquit de réception au moins six mois avant l'échéance du bail.

### **ARTICLE 3 – CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET**

Il est rappelé que l'immeuble, objet des présentes, fait par ailleurs l'objet d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (article L 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation), le vendeur ayant pris l'engagement de les achever au plus tard le 30 juin 2011.

Cette date de livraison pourra être reportée en cas de force majeure, de type intempéries, grève, faillite d'Entreprises ou autre événement exceptionnel.

Le bailleur remettra les clefs des lieux loués au preneur, qui ne prendra possession des lieux que si lesdits locaux sont achevés, selon les prescriptions de l'acte de vente et sont donc normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait, postérieurement à la date d'achèvement de l'immeuble, la date de prise d'effet de bail serait fixée au jour de la signature de l'acte authentique et après établissement du procès-verbal de réception et de remise des clés

#### **Constatation de la livraison :**

L'acquéreur aura la faculté de mandater la société gestionnaire pour constater la réalité de la livraison. Audit jour, et selon les modalités définies par le mandat de prise de livraison, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement du procès-verbal, qui ne devra comporter aucune réserve de nature à rendre les lieux impropres à la location et à l'habitabilité.

### **ARTICLE 4 – DESTINATION**

Il est précisé que le **PRENEUR** exercera, dans les locaux de la résidence, objet du présent contrat, une activité d'exploitation de Résidence Meublée avec Services, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations para hôtelières à sa clientèle, tels que :

-1- La réception de la clientèle,

-2- Les moyens nécessaires à la fourniture, à l'ensemble des sous-locataires :

- de petits déjeuners
- d'un service régulier de nettoyage des locaux
- de linge de maison

Et en outre toutes les prestations exigées par l'Article 261 D.4,b du Code Général des Impôts, et les instructions du 11 avril 1991 et du 30 avril 2003.

Certaines de ces prestations pourront être offertes « à la carte » tels que les petits déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991, N° 3-A-9-91A, du 30 Avril 2003 N° 3-A-2-03, de manière ) ce que la présente location soit passible de la T.V.A., sans remettre en cause la destination de logement, le tout étant déterminant du consentement du **BAILLEUR**.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le **PRENEUR** sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 b 4è c).

## **ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes, que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer.

### **A-Concernant le PRENEUR**

1. Le **PRENEUR** supportera l'ensemble des charges, prestations locatives (éventuellement au prorata des millièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité, primes d'assurance de toute nature contractées pour l'immeuble pour la responsabilité du **BAILLEUR**.  
**Les charges de copropriété restent à la charge du BAILLEUR.**
2. Le **PRENEUR** supportera les réparations locatives visées au décret 87-712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date, et en outre les charges récupérables résultant du décret 87-713 du 26 août 1987.
3. Le **PRENEUR** devra prévenir par écrit le **BAILLEUR** de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions.
4. Améliorations : Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du **BAILLEUR** aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.  
Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant, ou à venir, en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le **PRENEUR**, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au **BAILLEUR** de leur caractère obligatoire ; le **PRENEUR** en supportera la charge.  
Ces travaux seront également exécutés sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le **PRENEUR**, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du **PRENEUR**, la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas, s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du **BAILLEUR** de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le **PRENEUR**, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du **BAILLEUR** en fin de bail ou au départ du **PRENEUR**.

En toute hypothèse, le **PRENEUR** ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés aux biens loués, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, dans la mesure où ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fond à laquelle ils sont attachés : Cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du **BAILLEUR** de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

5. Le preneur obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.
6. Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties, à expiration du présent contrat, le **PRENEUR** s'engageant à rendre les lieux en bon état d'entretien.
7. Le **PRENEUR** pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives.  
Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du **PRENEUR** et entretenue en parfait état, à ses frais.

8. Le **PRENEUR** contractera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant le bien immobilier, les biens immobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les locaux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers. Il garantira également les risques de responsabilité civile et professionnelle et tout risque spécial inhérent à ses assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du **BAILLEUR**.
9. Bien entendu, le **PRENEUR** acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou parafiscales ou impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale pouvant être à la charge des locataires et l'ensemble des charges liées aux services de parahôtellerie et aux éléments spécifiques de l'exploitation.  
Le **BAILLEUR** conservera la charge de ses impôts, résultant notamment de son statut de loueur en meublé, ainsi que la taxe foncière sous réserve de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères (qui sera à la charge du **PRENEUR**).
10. Le **PRENEUR** aura l'obligation d'entretenir, de réparer et si besoin est, de renouveler ; le mobilier garnissant le (s) logement (s), à ses frais, de manière à ce qu'il (s) soit (ent) habitable (s) dans des conditions normales et notamment compatibles avec le standing de la Résidence. Les remplacements rendus nécessaires par l'usure normale ou la vétusté demeurant toutefois à la charge du **BAILLEUR**. L'usure normale et la vétusté sont contractuellement exclues avant une durée de 5 années pour l'électroménager et les installations techniques et de 8 années pour les meubles meublants. Le **BAILLEUR** restera propriétaire, sans indemnité, du mobilier éventuellement renouvelé, sans qu'il puisse demander au départ du **PRENEUR**, la remise du mobilier en l'état initial.
11. Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR**, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne autorisée par lui à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le **BAILLEUR** le jugera à propos et ce, sur rendez-vous.

## **B- Concernant le BAILLEUR**

1. Le **BAILLEUR** conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndic et assurance des murs ) et les dépenses relatives aux grosses réparations, telles que définies à l'article 606 du Code Civil.
2. Le **BAILLEUR** s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du **PRENEUR**.
3. Le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur.
4. Par ailleurs, le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à sous-louer meublés, avec services, les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le , telles que définies ci-avant. A cette fin, le , dispense expressément le preneur de l'appeler à concourir à l'acte de sous-location.
5. Le **BAILLEUR** autorise irrévocablement le **PRENEUR**, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance " dommage ouvrage".

Les indemnités seront versées au preneur en sa qualité de mandataire qui les affectera exclusivement à la réalisation de travaux de remise en état de l'immeuble. Le **PRENEUR** devra rendre compte de sa mission au **BAILLEUR**, et justifier à ce titre, de l'affectation exclusive des indemnités perçues à la réalisation des travaux précités.

6. Le **BAILLEUR** autorise expressément le **PRENEUR** a entreprendre tous travaux d'aménagement, d'amélioration, de mise en conformité ou tout autre qui seraient rendus nécessaires en cas de modifications légales ou réglementaires relatives aux résidences de tourisme classées. Par suite, le **BAILLEUR** s'engage expressément à prendre à sa charge exclusive le coût de ces travaux par dérogation aux dispositions ci-avant exposées visant les réparations locatives restant à la charge du **PRENEUR**.
7. Le **BAILLEUR** autorise irrévocablement le **PRENEUR** et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur-constructeur, de toute garantie de vente et de construction, telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "dommages-ouvrage". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **PRENEUR** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

## **ARTICLE 6 - CESSION**

Le **PRENEUR** ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce. Dans ce cas, le **BAILLEUR** devra en être avisé préalablement et par lettre recommandée avec accusé de réception, et le **PRENEUR** restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

Pour tout autre cas de cession, il nécessite l'accord et l'agrément préalablement du **BAILLEUR**.

## **ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION**

Comme il a été précisé ci-dessus, le **PRENEUR** est autorisé de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité, sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci-dessus, c'est à dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage de Résidence Meublée avec Services
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restant seul responsable vis-à-vis des résidents à quelque titre que ce soit.
- Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le **PRENEUR**, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...), ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au **BAILLEUR**.

En outre, le **PRENEUR** est autorisé à procéder à toutes sous-location de la résidence, à un gestionnaire exerçant la même activité, et qui devra respecter strictement toutes les clauses du présent bail, et les textes relatifs aux Résidences avec Services.

Le **PRENEUR** sera dispensé du respect des formalités prévues à l'article 21 du Décret du 30 septembre 1953.

## **ARTICLE 8 – LOYER-PAIEMENT-REVISION DU LOYER**

### **1/ Loyer**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en numéraire exclusivement, de ..... € H.T. soit ..... € TTC. (TVA au taux de 5,5%)

### **2/ Paiement du loyer**

Le loyer est payable au domicile du **BAILLEUR**, de la manière suivante :

Le **PRENEUR** s'engage à payer le loyer fixé de la manière sus-indiquée, au **BAILLEUR**, **TRIMESTRIELLEMENT, à terme échu.**

Il est ici précisé que le premier paiement des loyers interviendra le 10 du mois qui suivra le trimestre de la date d'entrée en jouissance des locaux, objet du présent bail, et ainsi de suite de trimestre en trimestre, et que ledit 1er loyer sera calculé prorata temporis, à savoir : du jour de l'établissement de la date d'entrée en jouissance (comme indiqué au 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article 2) des locaux, jusqu'à la fin du trimestre considéré.

**Exemple :**

**1<sup>er</sup> loyer :**

Livraison : le 20 juin 2011

Premier paiement : le 10 octobre 2011

Montant : loyer couru du 01/09/2011 au 30/09/2011

**2<sup>ème</sup> loyer :**

Payé le 10 janvier 2012

**3<sup>ème</sup> loyer :**

Payé le 10 mars 2012

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du **PRENEUR** (tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, entrave à la libre circulation des personnes et des biens).

**3/ Révision du loyer**

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), à hauteur, toutefois de 75% dudit indice.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de la révision.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

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

LE **BAILLEUR**, conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base (actuellement à 76.300 Euros).

**ARTICLE 9 – TVA – RENONCIATION A LA FRANCHISE EN BASE**

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts. Le Bailleur, conformément à l'article 293 F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA, et renonce à la franchise de base.

Il importe que le **BAILLEUR** exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des impôts.

**ARTICLE 10- DISPOSITIONS DIVERSES - CLAUSE RESOLUTOIRE**

**1 - Défaut d'exécution des engagements.**

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution, par le **PRENEUR**, de l'un quelconque de ses engagements et, notamment, en cas de non-paiement d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires, ou à défaut de paiement de tout rappel de loyers dus, après une révision ou un renouvellement amiable ou judiciaire, où même à défaut de paiement de toute somme due, ou de non-respect des obligations figurant sous l'article 4 - DESTINATION, le **BAILLEUR** aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou une sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

## 2 - Survenance d'événements graves

Le présent Bail pourra être résilié à la demande de l'une des deux parties si l'un des évènements ci-après énumérés survient avec pour conséquence directe de compromettre définitivement ou durablement la poursuite de l'exploitation :

- guerre,
- séisme ou catastrophe naturelle,
- catastrophe industrielle majeure,
- destruction partielle du bâtiment.

Le **PRENEUR** restera tenu de verser les loyers dus jusqu'à la date de survenance de l'un des évènements précités. Toutefois, si la survenance de ces évènements n'affecte pas de manière totale et définitive la poursuite de l'exploitation, le **PRENEUR** pourra prétendre à une révision du loyer proportionnellement à la perte d'exploitation résultant directement de la survenance du ou des évènements ci-avant définis.

La révision du loyer pourra être demandée à l'initiative de la partie la plus diligente par courrier recommandé avec A.R à l'autre, chacune s'obligeant à négocier les modalités d'un accord sur le montant du loyer à réviser.

A défaut d'accord sur la révision du loyer, l'une ou l'autre des parties, pourra saisir par requête, le Président du Tribunal compétent aux fins de désigner un expert ayant pour mission de déterminer le montant du loyer révisé.

### ARTICLE 11 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

### ARTICLE 12 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

### ARTICLE 14 - DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Le **BAILLEUR** déclare :

1 - Que ses date et lieu de naissance, sa situation matrimoniale, sa nationalité et sa résidence sont bien telles qu'ils figurent en tête des présentes.

2 - Qu'il a la pleine capacité d'aliéner et notamment :

■ qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs

■ qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements.

■ et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit immeuble, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

FAIT en trois exemplaires

A

LE

LE BAILLEUR	LE PRENEUR