



## BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et au Décret du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés

Nom/Prénom :

Demeurant :

Dénommé ci-après « Le Bailleur »,

ET

La société **OVELIA, SAS** au capital de 152 450 €, ayant son siège social au 27-29 de la rue Bossuet 69006 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 523 733 822, représentée par M. LAPIERRE Eric en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts, ou toute société filiale à 100 %.

Dénommé ci-après « Le Preneur »,

### ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUÉS:

#### LOGEMENT(S) D'HABITATION MEUBLE(S)

Dans un ensemble immobilier, sis à Bordeaux, Cours Edouard Vaillant, dénommé résidence « Patio Vaillant » à destination de résidence service pour seniors retraités, duquel immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété - état descriptif de division, déposé au rang des minutes de Maître Notaires à .

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Appartement, référencé(e) n° de

Un garage n°

Un ensemble de meubles selon annexe 1

Le preneur déclare bien connaître les biens objet du présent bail, et de ce fait dispense le Bailleur d'en faire une plus ample désignation.

### ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail, régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et par le décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 pour les articles non codifiés, est consenti et accepté pour une durée de 09 (NEUF) années entières et consécutives qui commenceront à courir le premier jour de la mise en exploitation de la résidence et au plus tard dans les trente jours de l'achèvement du bien. Le preneur renonce expressément à la faculté de résiliation triennale.

### **ARTICLE 3 - EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL**

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les Articles L.145-4 et suivants du Code de commerce.

### **ARTICLE 4 – LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de           € hors taxes et droits auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur que le preneur s'oblige à payer à terme échu au bailleur en quatre termes égaux le dernier jour de chaque trimestre, soit           € hors taxes par trimestre.

Par dérogation à la règle ci-dessous énoncée, le premier loyer d'un montant dérogatoire remis de cinquante pour cent sera payé le dernier jour du sixième mois suivant la prise d'effet définie à l'article 2 ci-dessus.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur tel qu'indiqué en tête des présents ou en tout autres endroits indiqué par lui.

### **ARTICLE 5 – INDEXATION CONVENTIONNELLE**

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE. Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les 3 ans à compter de la date de départ du bail (Cf. article 2), le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi, la variation sera plafonnée à 2% par année, soit 6% pour chaque période triennale.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail (Cf. article 2).

### **ARTICLE 6 – DROIT AU BAIL – TVA**

A la signature des présentes, le bailleur est assujéti de plein droit à la TVA au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du CGI et par dérogation aux articles 293 B et suivants du même CGI, le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 B de ce même code. Celle-ci sera payée au bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

### **ARTICLE 7 – CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES**

Le Preneur s'oblige à acquitter, toutes charges, taxes et impôts dont sont usuellement redevable les locataires et calculés au prorata des loyers ou en fonction de la répartition prévue au règlement de copropriété.

A cet égard, les parties conviennent que le Preneur paiera au Bailleur en sus du loyer une somme de € TTC représentant la provision mensuelle sur charges.

En conséquence, la première provision mensuelle de charges sera payée en même temps que le premier loyer le dernier jour du sixième mois suivant la prise d'effet définie à l'article 2 ci-dessus.

Ces provisions de charges feront l'objet d'un ajustement annuellement, le Bailleur s'obligeant, à cette fin, à remettre au Preneur l'état annuel des charges établi par le syndic de la copropriété.

Le Preneur prend à sa charge l'entretien courant du logement, du mobilier (liste ci-annexée) des équipements ainsi que l'ensemble des réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, les malfaçons, un vice de construction ou la force majeure.

Les réparations mises à la charge du locataire font l'objet d'une définition et d'une énumération réglementaire résultant du décret du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986.

De plus, le Preneur assumera les charges locatives liées aux équipements communs et aux services collectifs dont il profitera.

Le Preneur s'oblige également à acquitter toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.), tout abonnement y afférent ainsi que tous impôts et taxes lui incombant.

Il est précisé que le bailleur conserve à sa charge la taxe foncière.

## **ARTICLE 8 – DESTINATION**

Le Preneur s'engage à n'exercer dans les lieux loués qu'une activité commerciale, soit le logement meublé avec fourniture de services para-hôteliers aux personnes âgées :

- Nettoyage des locaux privés,
- Nettoyage du linge de maison,
- Petits-déjeuners,
- Réception de clientèle,
- Etc.

Le Preneur s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la résidence pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b, et c du Code Général des Impôts.

Il s'engage de plus à garder aux locaux loués leur nature principale de logement et leur destination, sans que l'exploitation qu'il en fait tombe dans le domaine de l'hôtellerie.

Il est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail est régi par les articles 34 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Dans le cas de cession du droit au présent bail le Preneur s'oblige à maintenir les locaux loués à l'activité commerciale d'origine. De plus, il s'oblige à imposer à son cessionnaire et à tout cessionnaire successif l'obligation de maintenir cette activité commerciale.

## **ARTICLE 9 – CESSION – SOUS-LOCATION**

Le Preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour la société de :

- Ne céder qu'en totalité seulement le fonds et l'entreprise,
- Rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tout occupant successif pour la durée du bail en cours du paiement des loyers et accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

En outre, aucune cession ne pourra être valablement conclue que par un acte dans lequel le Bailleur sera intervenu.

Le Preneur pourra sous-louer les présents locaux sous condition du respect de la destination énoncée en l'article 8 ci-dessus, les sous locations devant entraîner une occupation stable.

## **ARTICLE 10 – ETAT DES LIEUX – ENTRETIEN**

### **10.1 - Etat des lieux**

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de l'entrée en jouissance. A défaut d'état des lieux, le Preneur reconnaît qu'il sera réputé avoir reçu les lieux équipés de biens meublant (liste ci-annexée) en parfait état et qu'il ne pourra postérieurement établir la preuve contraire

### **10.2 - Jouissance – Entretien – Travaux**

Le Preneur s'engage à prendre les lieux meublés dans leur état, à les entretenir à ses frais, en bon état de réparations locatives et d'entretien, y compris les grosses réparations de l'art.606 du Code Civil, pendant toute la durée de son bail et à les rendre tels à son expiration.

Le preneur ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble. Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc ...) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et celles écrites du responsable de l'immeuble.

Le Preneur ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du Bailleur. Dans le cas où les lieux loués feraient partie d'un ensemble régi par un règlement d'immeuble, lesdits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois obtenue l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.

Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du Bailleur.

### **ARTICLE 11 – ASSURANCES- RESPONSABILITE- RECOURS**

Le Preneur s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, à une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur devra pouvoir justifier, à la première demande du Bailleur, de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquiescement des primes correspondantes. Toute police comportera une clause de renonciation à tous recours contre le Bailleur.

Enfin, dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait pour le Bailleur ou pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

### **ARTICLE 12 – CONDITIONS GENERALES**

Le Preneur se conformera à tout règlement auquel l'immeuble pourrait être soumis, il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et se comporteront de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

### **ARTICLE 13 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties ou encore d'inexécution des obligations imposées au locataire par la loi ou les règlements, et un mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

### **ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Fait à Lyon,

Le

En trois exemplaires originaux

Le Bailleur

Le Preneur