

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES
DANS UNE RESIDENCE AVEC SERVICES
SOUMIS AUX ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE ET DES
DISPOSITIONS NON CODIFIEES DU DECRET DU 30/09/1953

ENTRE LES SOUSSIGNES

.....
.....
.....
.....

Ci-après dénommé (e) (s) « le Bailleur »
D'une part,

Et

RESIDEA, Société à Responsabilité Limitée dont le siège social est situé à PARIS 8ème, 38 rue du Général Foy et identifiée au SIREN sous le n° B 422 332 460 au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par son gérant Monsieur Jean Robert LEVY, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le Preneur »
D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux articles L 145-1 et suivants du code du commerce et aux dispositions du Décret N° 53-960 du 30 Septembre 1953, les biens et droits immobiliers ci après désignés à l'Article 2 des présentes dont il est propriétaire ainsi que les quotes-parts des parties communes attachées à ces locaux.

Ces locaux sont situés dans une Résidence Services pour étudiants.

Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans un ensemble immobilier dénommé «Saint Pierre» sis à MARSEILLE (13012), 515 rue Saint Pierre composé d'un bâtiment de 7 niveaux, élevé sur 1 niveau de sous-sol, un RDC plus 5 étages, comprenant 84 chambres destinées à être exploité en Résidence Services pour étudiants.

Le Bailleur :

Le Preneur :

Les Locaux ci-après désignés :

N° Lot de Copropriété						
N° Plan de Vente						
Etage						
Type						
Surface habitable (m²)						

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives ainsi que les plans, avoir connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des biens.

Un état du mobilier meublant chaque type d'appartement est mis à disposition du Preneur et annexé au présent bail.

Article 3 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 11 ans et 9 mois ferme et irrévocable.

Le présent bail prendra effet à compter du lendemain de la livraison du bâtiment entièrement meublé, sauf livraison différée des chambres ou des parties communes rendant impropre la location du ou des bien(s).

Il est expressément convenu que le présent bail ne pourra être résilié par aucune des parties avant l'expiration de ces 11 années et 9 mois.

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

En application de l'article 3.1 du décret du 30 septembre 1953, et par convention entre les parties, le Preneur n'aura pas la faculté de donner congé pendant les 11 premières années et 9 mois du bail. A défaut de résiliation à l'issue de cette période, le bail se poursuivra pour une nouvelle durée de 11 ans et 9 mois, avec faculté, par le preneur, de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loué ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation d'appartements meublés avec services, exploitation para hôtelière soumise à TVA consistant en la location meublée desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, notamment trois des prestations suivantes, en sus de l'hébergement :

- L'accueil et le gardiennage,
- Le nettoyage des locaux;
- La fourniture de linge de maison.

Un règlement intérieur de la résidence sera établi par le preneur définissant les modalités d'usage et de fonctionnement de ces services, leurs tarifs et conditions, etc.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts dans leur rédaction issue de la loi de finance rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002) ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 (BOI 3A.9. 91) et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le Bailleur :	Le Preneur :
----------------------	---------------------

Le preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, pendant toute la durée d'exploitation.

Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est établi et accepté aux conditions suivantes :

5.1 Concernant le Preneur

Jouissance-Entretien-Destination des locaux :

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront meublés.

Le Preneur se conformera aux prescriptions du règlement de copropriété et au règlement intérieur.

Le Preneur maintiendra les locaux en bon état de réparations locatives et de menus entretiens visés à l'article 1754 du code civil pendant la durée du bail. Toute les autres réparations incomberont au Bailleur conformément aux articles 1719-2° et 1720 alinéa 2 du Code Civil. Par ailleurs, le Bailleur s'engage à entretenir l'immeuble en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires, autres que locatives, tant sur le plan de l'aspect que de la qualité initiale.

Le Preneur s'engage à laisser en fin de la location les lieux loués dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissement que le preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur.

Le Preneur s'engage à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle et garantira l'entretien du mobilier garnissant les appartements et mis à sa disposition par le Bailleur.

Charges :

En ce qui concerne les parties communes, le Preneur supportera, à travers les millièmes de charges attachées au(x) lot(s) loué (s), les charges locatives récupérables usuelles de la copropriété visées au décret n° 87-712 et 87-713.

Le Preneur conservera à sa charge les dépenses afférentes aux services de para-hôtellerie à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du Preneur.

Impôts et taxes :

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Enseigne

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

Le Bailleur :	Le Preneur :
----------------------	---------------------

Assurances :

Le Preneur s'engage à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol, et le dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, le logement et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du bailleur; ce faisant, le preneur agira tant pour le compte du bailleur que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

5.2 Concernant le Bailleur :

Charges :

Resteront à la charge du Bailleur les honoraires de syndic, frais administratifs et assurances (assurance du propriétaire non occupant), ainsi que les travaux définis par l'article 606 du code civil.

Impôts et taxes :

- Le Bailleur acquittera l'impôt foncier relatif au(x) bien(s) loué(s),
- Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs.

Non concurrence :

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ce lot, pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le Preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Exploitation – Cession

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, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Il autorise, par ailleurs, le Preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant, à la condition expresse que l'activité y exercée soit celle définie à l'Article 261 D 4°b du C.G.I. et dans l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003.

Garanties de remise en conformité :

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 et le constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que la garantie décennale auquel ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance "dommage ouvrage".

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par Le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Le Bailleur :	Le Preneur :
---------------	--------------

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le Bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 7.

Le Bailleur aura la possibilité de se faire assister par le Preneur lors de la mise à disposition des locaux.

Article 6 – PAIEMENT ET REVISION DU LOYER

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

- € (TVA à 5,5 %) soit€ TTC.

Ce loyer sera payable trimestriellement à terme échu le **10 du mois suivant**.

Le loyer sera dû pour la première fois à compter du lendemain de la livraison du bâtiment entièrement meublé.

Le cas échéant, le loyer sera calculé au prorata temporis depuis la date de prise d'effet du bail.

Ce loyer fera l'objet d'une révision de plein droit le 1er janvier de chaque période triennale, dans la limite de 50% de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), publiée trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de référence à la prise d'effet du bail est le dernier indice publié.

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait du fait ou d'une faute du Bailleur, affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le loyer défini ci avant ne sera pas payé, jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

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, déclarant expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Il importe que le Bailleur exerce cette option lors de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts et la confirme 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 à la TVA.

En cas de variation de TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront les mêmes variations.

Article 7– MANDAT

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations, en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du Mandant et du Mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Pour permettre la prise de jouissance du bien, l'acquéreur donne dès à présent tous pouvoirs au gestionnaire de la Résidence Services pour Personnes Âgées à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clés des locaux et mobiliers vendus. Toutefois l'acquéreur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du gestionnaire à cette dernière.

Le Mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du Mandataire dans l'exercice de sa mission.

Le Bailleur :	Le Preneur :
----------------------	---------------------

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le Bailleur.

Le bailleur s'interdit toute décision augmentant les charges locatives sans l'accord du preneur.

Article 8 - CLAUSES RESOLUTOIRES

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 des loyers à l'une des échéances ou de non respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra de plein droit, après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Article 9 – ELECTION DE DOMICILE

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

Article 10 –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 du siège social du preneur.

Fait en **3 exemplaires** originaux.

A.....

Le

LE BAILLEUR

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

LE PRENEUR

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Le Bailleur :

Le Preneur :

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL Résidence « Saint Pierre » à Marseille

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

.....
.....
.....

Ci-après désignés par le vocable “ Le Bailleur ”, d'une part

ET,

RESIDEA, Société à Responsabilité Limitée dont le siège social est situé à PARIS 8ème, 38 rue du Général Foy et identifiée au SIREN sous le n° B 422 332 460 au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par son gérant Monsieur Jean Robert LEVY, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après désignés par le vocable “ Le Preneur ”, d'une part

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Les parties ont signé un Bail Commercial qui régit leur relation de manière générale. Afin de rendre effective leur collaboration, elles ont convenu de préciser les modalités particulières de celle-ci dans le présent avenant.

I. LE PRENEUR S'ENGAGE :

A prendre à bail la totalité des lots de copropriété pour une durée de onze ans et neuf mois dans le cadre d'un bail commercial régi par le décret du 30 septembre 1953.

A affecter pendant toute la durée du bail, les locaux de services à l'exploitation de la résidence, conformément à la destination définie au règlement de copropriété.

A céder à la copropriété, pour **un euro symbolique**, l'ensemble des locaux de services dans les conditions suivantes :

- En cas de résiliation du bail pour non-respect d'une des clauses résolutoires,
- En cas de non renouvellement du bail du fait du Preneur,
- En cas de cession de l'activité du Preneur, le nouvel exploitant accepte expressément les conditions de cet avenant.

II. AUTRES DISPOSITIONS

Aucunes des autres dispositions du Bail Commercial non contraires à celles du présent avenant n'est modifiée.

Fait en trois exemplaires originaux,

A, le / / 200 ...

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Le Bailleur :	Le Preneur :
----------------------	---------------------