
ANTAEUS

GESTIONNAIRE DE RESIDENCES

RESIDENCE SEMIRAMIS

28 rue Duhoda – 30 900 NIMES

BAIL COMMERCIAL

COORDONNEES DE L'ACQUEREUR :

ADRESSE :

TELEPHONE :

RESIDENCE SEMIRAMIS

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS

LOGEMENT(S) N°

Entre les soussignés :

1/

demeurant :

ci-après dénommé (e) " Le Bailleur ", d'une part

2/ **La STE ANTAEUS sas au capital de 1 000 000 Euro** dont le siège est
52 Avenue Alsace Lorraine 38000 GRENOBLE représentée par son gérant,
Monsieur Christian DE BIASI.

ci-après dénommé (e) « Le Preneur », d'autre part

Il a été arrêté ce qui suit :

Le Bailleur loue par bail commercial au preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés, faisant partie de la

RESIDENCE SEMIRAMIS

Article 1 – Désignation

- Un ensemble de logements avec parties communes dénommé

**RESIDENCE HOTELIERE AVEC SERVICES,
28 rue Duhoda
A NIMES -30 900**

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

Il a été convenu ce qui suit

Article 2 – Durée

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de **ONZE ans**, avec une prise d'effet au
1 er septembre 2008

Sauf livraison différée des appartements ou des parties communes rendant impropre la location du bien
Conformément à la directive administrative du 14 octobre 1999, la prise d'effet du bail prendra effet dans le mois qui suit la date d'achèvement du logement acquis en l'état futur d'achèvement.

Conformément à l'article L 145-4 du code de commerce, le PRENEUR renonce expressément à sa faculté de résiliation des trois périodes triennales, de sorte que de son chef, le bail aura une durée ferme et irrévocable de
() années à compter de la date ci dessus indiquée.

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.

Article 3 - Destination

Le bailleur déclare qu'il est déterminant dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et en conséquence, le preneur s'engage auprès du bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre services suivants :

- le petit déjeuner
- le nettoyage régulier des locaux
- la fourniture de linge de maison
- l'accueil

Selon les conditions prévues par l'article 261 D 4^ob du Code Général des Impôts, ainsi que par l'instruction du 30 avril 2003 (3 A – 2 – 03), afin de permettre l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le preneur sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre d'une activité d'hébergement assortie de la fourniture de prestations para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 D 4^oc du Code Général des Impôts)

Article 4 – Mobilier

En raison des obligations assumées par le PRENEUR , le BAILLEUR s'oblige à garnir les lieux loués , du mobilier nécessaire à la sous location en meublé, tel que défini sur le bon de commande du mobilier signé par la bailleur pour que le preneur puisse consentir des sous locations en meublé.

Article 5 - Charges et Conditions :

Concernant le Preneur

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 à l'état neuf .

Le Preneur supportera l'ensemble des charges et réparations locatives visées au Décret 87.712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date et toutes charges afférentes aux services de para-hôtellerie.

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur, ou qui rendrait la location impossible du fait de ces désordres . Dans ce cas , le preneur informera le bailleur de la suspension du versement du loyer, jusqu'à la remise en état parfaite du logement .La commande des travaux sur proposition du preneur ,et leur règlement sera du ressort du bailleur.

Le preneur s'engage à informer ses sous-locataires des dispositions du règlement de copropriété et à veiller au respect, par ces derniers, du règlement de copropriété ainsi que du règlement intérieur, si ce dernier est institué.

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 , sauf usure normale des biens. Le mobilier installé restera l'entière propriété du BAILLEUR

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 réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

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 et le recours des voisins. Il garantira également les risques de responsabilité civile professionnelles et tout risque spécial inhérent à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur acquittera les impôts et taxes auxquels les locataires sont ordinairement tenus, et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble (eau et électricité ...).

Le Preneur entretiendra et renouvellera le cas échéant le mobilier durant la durée du bail

Concernant le Bailleur

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.

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 à un gestionnaire notoirement solvable sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation, après en avoir informé le bailleur.

Par ailleurs le bailleur autorise le preneur à sous louer meublés, avec services, les locaux objets du présent bail, à l'exclusion de toute sous-location consentie à un preneur qui exercerait les mêmes activités que le preneur, telles que définies ci-avant.

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, taxe foncière, ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndic, et assurance des murs) et les dépenses de remise en état des logements dont la vétusté serait due à une usure normale et notamment le réfrigérateur, les convecteurs, le chauffe eau.

En cas de travaux ceux-ci 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 aura la possibilité de se faire assister par le Preneur lors de la livraison des locaux et de la période nécessaire à la levée des réserves.

Article 6 – Clause de renonciation à recours réciproque

Le BAILLEUR s'engage pour les polices souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur et ses assureurs. Il renonce également à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs. Le PRENEUR déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le BAILLEUR et ses assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs le même renoncement.

Article 7 – Loyer - Révision

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel H. T. de :

**(5,5 % de taux de T V A sur la quote part du loyer représentative des locaux d'habitation
19,6 % de taux de T V A sur la quote part du loyer des emplacements de stationnement)**
payable mensuellement à terme échu .

SOUS RESERVE QUE L'IMMEUBLE SOIT LIVRE DANS SA TOTALITE AU GESTIONNAIRE

En cas de vente après l'ouverture de la résidence, le 1^{er} loyer interviendra à partir du mois suivant la signature de l'acte

Afin de tenir compte des délais de mise en location et de la date de livraison de cette résidence,
le 1^{er} loyer des mensualités partira pour la première fois au 1^{er} octobre 2008
Les loyers seront versés par chèque ou par virement automatique entre le 5 et le 10 du mois suivant.

Le loyer sera révisé de plein droit le 1^{er} septembre de chaque période **TRIENNALE**, proportionnellement à la variation du dernier indice connu à cette date, du coût de la construction, et publié par l'INSEE.

L'indice de base pour la fixation du premier loyer est celui du 1^{er} trimestre 2008 la première révision aura lieu le :
1^{er} septembre 2011

Dans le cas d'un retard de livraison du logement ou de ses moyens d'accès, les loyers seront reportés dans les mêmes proportions.

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 prévue à l'article 293B du Code Général des Impôts

Il importe que le bailleur exerce cette option lors de la souscription 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 la même variation.

Article 8 - Dispositions diverses

Dans le cas où, après la date de livraison, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des immeubles désignés en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc...), le loyer défini ci-avant serait suspendu jusqu'à expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Article 9 – Conservation de la destination de l'immeuble

Le Bailleur s'engage expressément dans le cadre des assemblées générales de copropriété à conserver la destination actuelle de l'immeuble pendant toute la durée du bail et de ses éventuelles reconductions

Article 10 - Clause résolutoire

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, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Article 11 - Election 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 – Mandat d'établissement des factures de loyer par le preneur

Afin de satisfaire aux obligations légales régissant la facturation de la TVA, le bailleur donne mandat express au preneur afin que ce dernier établisse lui-même, pour son compte, les factures mensuelles de loyer.

Un récapitulatif pourra être transmis en fin de chaque année civile sur sa demande express . Le bailleur devra demander par écrit au preneur cette prestation qui sera facturée .

Article 13 - 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.

Fait à _____ le _____

En deux exemplaires originaux
Pour le Bailleur

Pour le Preneur
La STE **ANTAEUS**
Christian DE BIASI