

BAIL COMMERCIAL MEUBLE assujetti à la TVA
Résidence avec Services Meublée
MOULIN XII - STE GEMME DE MORONVAL (28500)

ENTRE

1°

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

Ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

2° La société dénommée "**FESTISERVICES**", société à responsabilité limitée au capital de 7500.00 € ayant son siège social à DREUX (28100), 14-16 rue de Moronval, identifiée au SIREN sous le numéro et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dreux 480 236 447.

Représentée par son Gérant en exercice, Christelle Parisot

Ayant tous pouvoirs nécessaires l'effet des présentes, en vertu des articles des statuts.

Ci-après dénommé « **LE PRENEUR** »

Préalablement au BAIL COMMERCIAL MEUBLE, objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu par Maître Hubert CHOPARD, notaire à Modane (*Savoie*) 275 Avenue Emile Charvoz, le BAILLEUR à acquis, de la société dénommée SCV MERBOUL MOULIN XII, les biens et les droits immobiliers en **l'état futur d'achèvement** ci-après visés, ainsi que les meubles, meublants et objets mobiliers, sis à 1 chemin de l'église, 28500 Ste Gemme Moronval, et dépendant de la résidence meublée avec services dénommée INFINITY HOMES.

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble, et à livrer lesdits lots au cours 4ème Trimestre 2006 et au plus tard le 30 Novembre 2006, pour l'exploiter au 1er Décembre 2006.

De son côté, le **PRENEUR** a conçu le projet d'exploiter la résidence service meublée en assurant les prestations para hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le **PRENEUR** doit prendre à bail commercial chacun des lots de la résidence, après leur vente, et préalablement garni par le propriétaires de tout mobilier nécessaire à leur occupation puis les sous-louer aux futurs clients.

Le **PRENEUR** versant ainsi un loyer au **BAILLEUR** quel que soit le taux d'occupation réel du (des) lots et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du **BAILLEUR** telles que les prestations para hôtelières ci-après décrites.

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

BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à bail commercial conformément aux dispositions du décret numéro 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 définies :

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier dénommé « Infinity Homes Moulin XII », situé 31 chemin de l'église, 28500 Ste Gemme Moronval en cours d'édification sur une parcelle de terrain cadastrée comme suit :

Les BIENS VENDUS consistent en

1 résidence de 27 appartements de type Studio

Parties communes (réception, couloirs).

Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexes 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° **Et le mobilier garnissant ledit local**, propriété du **BAILLEUR**, et permettant au **PRENEUR** l'exploitation de la Résidence Services selon ce qui est ci-après stipulé, notamment sous le paragraphe « DESTINATION », et tel que ce mobilier est décrit dans un état, visé et approuvé par les parties et qui demeure ci-annexé après mention.

ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent **bail** est consenti et accepté pour une durée de **NEUF années minimum**, à compter de la livraison de locaux sus désignés.

Il ne pourra être résilié par aucune des parties avant l'expiration de son terme.

La partie qui voudra mettre fin au bail au terme de la première période, devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins 6 MOIS avant la nouvelle échéance du bail.

ARTICLE 3 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET

Il est d'abord rappelé que le **BAILLEUR** a acquis les lieux présentement loués, en leur état futur d'achèvement le vendeur ayant pris l'engagement de les achever au plus tard **4eme trimestre 2006** (au sens de l'art. R 261 -1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

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 ci-dessus 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 du 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.

ARTICLE 4 – DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par le **PRENEUR**, dans les locaux constituant l'hôtel et la résidence de tourisme, dont celui, objet des présentes, d'une activité d'exploitation d'une Résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée des appartements ou suites situés dans l'ensemble immobilier.

Le **PRENEUR** est, en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous la réserve qu'il respecte les obligations résultant du présent paragraphe et celles stipulées sous le paragraphe « Sous- location » ci-après.

En outre, le **PRENEUR** s'oblige expressément, dans le cadre de la destination ci-dessus fixée, à offrir aux futurs clients les services et prestations para hôtelières suivantes :

- 1° La réception de la clientèle,
- 2° Les moyens nécessaires à la fourniture, à l'ensemble des locataires :
 - 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 30/04/2003 N°3-A-2-03, de manière à ce que la présente location soit passible de la T.V.A, sans remettre en cause la destination d'appartement ou de la suite, le tout étant déterminant du consentement du **BAILLEUR**.

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 cell suivantes, que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer.

a) En ce qui concerne le mobilier

Le **BAILLEUR** est propriétaire du mobilier, le **PRENEUR** supportera les frais de renouvellement, de remplacement de meuble et équipement mobilier chaque fois que cela nécessaire, en raison de l'usure ou de la vétusté.

Le **PRENEUR** aura l'obligation d'entretenir, de réparer le mobilier garnissant le (s) logement (s), à ses frais, de manière à ce qu'il(s) soi (ent) habitable(s) dans des conditions normales et notamment compatibles avec le standing de la Résidence Services Meublée.

b) En ce qui concerne les biens immobiliers

1) État des lieux

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et tels que définis par les divers documents visés ci-devant.

Par dérogation à l'article 1721 du Code Civil, le **BAILLEUR** ne garantit pas le **PRENEUR** contre les vices et défauts ou malfaçons de la chose, mais subroge le **PRENEUR** dans ses droits et actions contre le vendeur.

2) Entretien et réparations

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.

Le **PRENEUR** devra prévenir par écrit le **BAILLEUR** de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions.

Le **BAILLEUR** ne prendra en charge les gros travaux, qu'après le terme du contrat d'assurance Dommages Ouvrages, et dans la limite des prescriptions de l'article 606 du Code Civil, ainsi que les gros ouvrages tels que définis à l'article R 111-26 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement fixé :

« Les gros ouvrages sont :

a) les éléments porteurs concourant à la stabilité ou la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux ;

b) les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Ces éléments comprennent notamment :

Les revêtements des murs à l'exclusion de la peinture et des papiers peints ; Les

escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur ;

Les plafonds et les cloisons fixes Les portions de canalisation, tuyauteries, conduites et gaines de toute sorte logées à l'intérieur des murs, plafonds, ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées ;

Les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge ;

Les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières. »

3) 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**.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement 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 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** enfin 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.

4) Enseigne

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.

5) Contribution, taxes et charges diverses

Indépendamment des charges de réparations et d'entretien ci-dessus, le **PRENEUR** supportera l'ensemble des charges et prestations (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 contractées pour sa responsabilité.

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 service de para-hôtellerie et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le **PRENEUR** aura la charge de ses impôts, de la taxe foncière sous réserve de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la quote-part d'assurance contre l'incendie et le dégât des eaux, le cas échéant l'assurance propriétaire non occupant, et les honoraires dus au syndic.

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 Services Meublée,
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restant seul responsable vis à vis des clients 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 clients 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 Services Meublée.

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

ARTICLE 8– ASSURANCES

Le **PRENEUR** sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le bien immobilier, les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux loués.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du **BAILLEUR**.

LE PRENEUR se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle

Il ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le **BAILLEUR** de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au **BAILLEUR** de ce chef.

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 9 - VISITE DES LIEUX

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.

ARTICLE 10 - LOYER - PAIEMENT - REVISION DU LOYER

1) Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en numéraire exclusivement,

Pour le lot N° , de € HT, soit € TTC

Pour le lot N° , de € HT, soit € TTC

2) Paiement du loyer

Le loyer est payable au domicile du **BAILLEUR**, par virement bancaire, trimestriellement à terme échu. Il est ici précisé que le premier paiement des loyers interviendra le 10 du mois qui suivra le trimestre civil complet durant lequel la livraison des locaux aura eu lieu, et ainsi de suite de trimestre en trimestre. Et que ledit 1er loyer sera calculé prorata temporis, à savoir du jour de l'établissement du procès verbal de réception de l'ensemble des locaux, jusqu'à la fin du trimestre considéré.

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 kil 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 Études Économiques (INSEE), plafonné à 2% par an.

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 P 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 11 - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETE – CLAUSES RESOLUTOIRES

1. Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le **BAILLEUR** donne mandat irrévocable au **PRENEUR** ou à toute autre personne indiquée par celui-ci de le représenter aux assemblées de copropriétaires dans le respect des dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

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 l'immeuble à sa destination.

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. A défaut pour le **BAILLEUR**, de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au

PRENEUR, le **BAILLEUR** devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

Toutefois, il est convenu que le **BAILLEUR** donnera mandat spécial au **PRENEUR** de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire.

2. Si dans ce cas, le **PRENEUR** se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre par une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes. Cette ordonnance sera susceptible d'appel.

Tous les frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours de justice ou de mesures conservatoires resteront à la charge de **PRENEUR**.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

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 des obligations figurant sous le paragraphe « 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.

Le bail pourra être résilié de plein droit lors de la survenance de certains événements graves, ci-après définis, lorsque celle-ci interdira, de façon, définitive la poursuite de l'exploitation, ou voir ses conditions financières suspendues, à l'initiative du **PRENEUR**, lorsque la poursuite de l'exploitation ne présentera par un caractère définitif.

- Guerre civile ou étrangère
- Grève générale de nature à perturber le bon déroulement des études,
- Séisme ou catastrophe naturelle
- Catastrophe industrielle majeure,
- Destruction partielle ou totale du bâtiment
- Chute d'aéronef, etc...

ARTICLE 13 - 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 14 - 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 en trois exemplaires

A le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR