



# Résidence LES AURELIADES

Avenue Barbara - ZAC de GRANCHAMP  
44570 TRIGNAC

## BAIL COMMERCIAL

Réf.Appartement(s)	Réf.Parking(s)	Réf Copro

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

SOCIETE.....

Forme Juridique.....au capital de .....

Siège Social.....

Représentée par .....En qualité de.....

Et / ou Monsieur (et,ou) Madame :.....

Demeurant à : .....

Rue ou lieu dit : .....

Tél domicile :

Bureau :

Portable :

ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

### ET

STE ANTAEUS

SAS au capital de 1 000 000 €

Siège social : EUROPOLE – 4 Place Robert Schumann – 38000 GRENOBLE

Immatriculée au R.C.S. de GRENOBLE sous le numéro 437 568 009

Représentée par son gérant Monsieur Christian DE BIASI

ci-après dénommé "**LE PRENEUR**"

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

**Résidence LES AURELIADES  
Avenue Barbara - ZAC de Granchamp  
44570 TRIGNAC**

**ARTICLE 1. DESIGNATION**

un ensemble de logements avec parties communes et parkings dénommé Résidence de Tourisme Trois Etoiles

Un ou plusieurs lot (s) référencé (s) ci-dessous :

REFERENCES COMMERCIALES					REFERENCES COPROPRIETE
Réf.Lot	Réf Pkgs	Niveau	Type	Surf. Hab.	Réf.Lot

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. DUREE DU BAIL**

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de **onze ans et onze mois**, avec une prise d'effet au **01 Septembre 2010**.

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 onze ans et onze mois 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 du linge de maison
- L'accueil

Selon les conditions prévues par l'article 261 D4 a du Code Général des Impôts, 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 c 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 le 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.

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.

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 professionnels 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 (y compris taxes d'ordures ménagères), 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 et le système de climatisation.

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.

Le BAILLEUR n'aura pas à prendre d'assurance, étant entendu que l'assurance des murs est souscrite par le Syndic.

## **ARTICLE 5. CLAUSE DE RENONCIATION A RECOURS RECIPROQUE**

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 la même renonciation.

## **ARTICLE 6. LOYER REVISION**

### **Loyer**

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

.....Euros H.T (en chiffres)

.....Euros H.T.(en lettres)

Soit avec TVA au taux en vigueur à ce jour (soit actuellement 5.5 %)

.....Euros T.T.C.(en chiffres)

.....Euros T.T.C.(en lettres)

Payable mensuellement à terme échu

Sous réserve que l'immeuble soit livré dans sa totalité au Gestionnaire.

En cas de vente après l'ouverture de la résidence, le 1er 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 1er loyer des mensualités partira pour la première fois au 01 octobre 2010.

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 1er septembre de chaque période triennale, proportionnellement à la variation du dernier indice connu à cette date, de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) et publié par l'INSEE.

L'indice de base pour la fixation du premier loyer est le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail. La première révision aura lieu le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

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 RESOLUTOIRE**

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'ETABLISSEMENT 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 sera transmis en fin de chaque année civile sur sa demande expresse, les frais d'établissement des factures et du récapitulatif s'établiront alors à 90 € hors taxes et par lot.

Le BAILLEUR devra demander par écrit au PRENEUR cette prestation

**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 trois exemplaires originaux

Pour le BAILLEUR

Pour le PRENEUR  
La STE ANTAEUS

Christian DE BIASI