

**BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation meublés**  
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

**RESIDENCE SERVICE**

**TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES**

Nom et adresse du Bailleur:

Nom : Bxxx

Adresse principale : 24 RUE MAXIME TEYSSIER 69120 VAULX EN VELIN FRANCE

ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur:

SARL NEMEA APPART'ETUD, exploitant sous enseigne « NEMEA APPART'ETUD »  
au capital de 30 000 €, dont le siège social est fixée Le Diamant – 10 bis rue Gutenberg – 33700  
Mérignac,  
immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 500 501 416,  
représentée par son Gérant, Monsieur xxxou toute personne qu'elle voudrait se substituer,

ci-après dénommé « le Preneur »

Références de l'immeuble loué:

Résidence ARGOS – ZAC Marc Seguin à Dijon

Appartement N° : A015 lot copro N° .....1015.....) ; Type : ....T1.....

Montant annuel du loyer:

Montant annuel du loyer H T 2558 € soit 2813,8 € TTC (TVA au taux de 10%).

Date de prise d'effet du bail :

1<sup>er</sup> août 2016

Révision du prix du loyer

Valeur initiale de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) : 1<sup>er</sup> Trimestre 2016.

Fait à Mérignac le 31.01.15

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

SARL Nemea Appart' Etud  
Immeuble "Le Diamant"  
10 bis rue Gutenberg 33700 MÉRIGNAC  
Tél. 05 57 26 99 31 - Fax 05 57 26 99 27  
RCS Bordeaux 500 501 416

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"



## TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

### ARTICLE 1 – BAIL - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, tel que modifié, les BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée auxdits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux –soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

### ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET

La durée du bail est fixée à dix (10) ans ; elle sera augmentée du nombre de mois courant depuis sa date de prise d'effet jusqu'au 31 décembre de la même année.

Le preneur renonce à sa faculté de donner congé à l'expiration des trois premières périodes triennales.

La date de prise d'effet du bail est fixée le 1<sup>er</sup> août 2016, à la condition expresse de la mise à disposition du Preneur, à cette date, de la résidence meublée, complètement terminée et toutes réserves empêchant l'exploitation effective des logements et de ses parties communes étant levées, tous les équipements communs en service (eau, électricité, ascenseurs), et locaux d'accueil, VRD, complètement terminés.

Au cas où les logements ne seraient pas utilisables à la date mentionnée ci-dessus, le bail commercial ne prendrait effet qu'à la date de mise en exploitation effective de la résidence.

Le bail se poursuivra ensuite par tacite reconduction sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire, au moins un an avant la date d'échéance contractuelle.

### ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le Preneur entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence Service dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, des prestations comportant, en sus de l'hébergement, les services suivants :

- Fourniture du petit-déjeuner
- nettoyage quotidien des locaux,
- fourniture de linge de toilette et de maison en option sur demande du client,
- réception de la clientèle

 PR



justifier le tout à la première réquisition du Bailleur. Ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte; en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées.

5.3 - à ne faire, dans les lieux loués, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur.

5.4 - à effectuer pendant le cours du bail les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987 et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret N° 87-713 du 26 août 1987, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité).

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires, ainsi que les charges mentionnées à l'article 5.9 ci-dessous. Il est précisé ici que les réparations incombant au Preneur seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le Bailleur ou l'assemblée générale de la copropriété.

5.5 - à laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur. Au terme du présent bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise en état neuf d'origine.

5.6 - à informer par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

5.7 - à dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D4° b du C.G.I., prestations comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

Etant ici précisé que l'absence de consommation desdits services par les occupants de la Résidence ne pourra être considérée comme une absence de fourniture des services concernés.

#### de son côté, le Bailleur:

5.8 - autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à des cessionnaires de son choix.

Le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire.

De convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce, le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-locations

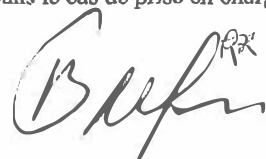
5.9 - supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété.

Le Bailleur supportera les travaux définis à l'article 606 du Code Civil ainsi que les dépenses suivantes :

- Ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures,
- Réfection des halls, montées et coursives d'escaliers ;
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation,
- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Remplacement des clôtures,
- Réfection des sols des parties communes et de tous éléments communs,
- Réparation des installations et équipements collectifs : VMC, voirie et réseaux, etc.
- Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation existante ou postérieure à la date d'effet du bail, des travaux de remise en état pour vétusté des lieux loués et de remplacement du mobilier vétuste.

Le bailleur conservera à sa charge les dépenses de remise en état des logements et notamment celles concernant le réfrigérateur, les radiateurs.

Pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du Bailleur. Dans le cas de prise en charge du



sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le Preneur ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le preneur ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les dits 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.

Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le Bailleur ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du Preneur, le non-respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au Preneur, la résiliation du présent bail, le Bailleur devant alors en supporter toutes les conséquences.

5 . 10- s'acquittera des taxes foncières et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus,

5 . 11 - transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Il reversera toutes sommes qui seraient dues au Trésor Public par suite du non respect des obligations prises dans l'acte d'acquisition.

5 . 12 - autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

5 . 13 - s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.

5 . 14- s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

5 . 15 - donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met gratuitement à la disposition du Preneur pendant la durée du bail.

5 . 16 - prend en charge la fourniture et la mise en place de l'ameublement des locaux qu'il loue au Preneur avec le mobilier agréé par ce dernier.

Le preneur assurera le renouvellement de cet équipement mobilier lorsque cela sera nécessaire, étant néanmoins précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au bailleur qui demeurera propriétaire desdits équipements.

Le preneur devra préalablement à tout renouvellement, en informer le Bailleur et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer.

## ARTICLE 6 - LOYER

### 6 . 1 - Prix du loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES ». Ce loyer est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I., le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code. Il importe que le Bailleur exerce cette option 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 aux assujettis à la TVA et, plus particulièrement, la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code général des Impôts.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seraient modifiés en conséquence.

Pour la première période, le loyer sera calculé *pro rata temporis* entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

### 6 . 2 - Paiement du loyer

Le Preneur bénéficie d'une franchise de loyer de 2 mois à compter de la date d'effet du bail de sorte que le loyer ne sera payable qu'à compter du 1<sup>er</sup> octobre suivant la mise en exploitation de la résidence en cas de mise à disposition de la résidence le 1<sup>er</sup> août.

Le paiement du loyer s'effectuera en numéraire trimestriellement, à terme échu, le 15 du mois suivant la fin de du trimestre civil.



### 6.3 - Révision du loyer

Le loyer annuel sera révisé le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE. La révision appliquée sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice, la hausse annuelle du loyer étant limitée à 1,5% maximum par rapport au loyer annuel précédent. L'indice de base est indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES » et l'indice de référence, au moment de la révision, sera celui publié quatre trimestres plus tard. Chaque année suivante, le nouvel indice de référence sera celui publié quatre trimestres après celui utilisé comme indice de référence l'année précédente.

La première révision interviendra le 1<sup>er</sup> octobre 2017.

### ARTICLE 7- MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurance souscrites par le syndic, du suivi des sinistres auprès de l'assurance dommage-ouvrage. Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins.

### ARTICLE 8 - TROUBLE DE JOUISSANCE

Dans le cas où, après la date de prise d'effet du bail, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des lieux loués pour une raison ne relevant pas de son fait (faits ou fautes du Bailleur, désordres de nature biennale ou décennale, circonstances exceptionnelles et graves etc.), le paiement du loyer serait suspendu jusqu'à expiration du mois pendant lequel le trouble de jouissance aura pris fin.

### ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielles des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail par le Bailleur et un mois après sommation d'exécuter contenant déclaration par le Preneur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit.

### ARTICLE 10 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait survenir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le bien loué.

### ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile en son siège social et le Bailleur à son adresse principale.

### ARTICLE 12 - FRAIS

Les frais éventuels relatifs au présent bail sont à la charge du Bailleur.

### ARTICLE 13 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des locaux objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

\*\*\*\*\*



PA