

RESIDENCE « LE MAJOR » à MARSEILLE (13014)

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES

ENTRE LES SOUSSIGNES

BAILLEUR

Nom/ Prénoms : [REDACTED]
Adresse : [REDACTED]
Etat civil ou RCS : [REDACTED]
Gérant : [REDACTED]

Lequel, soumis solidairement aux obligations lui incombant en vertu des présentes, sera ci-après dénommé **"LE BAILLEUR"**.

D'une part,

PRENEUR

La société dénommée **PARK & SUITES**, Société par actions simplifiées au capital de 37000 Euros, dont le siège social est à Montpellier (34070), 125, rue Gilles Martinet, identifiée au SIREN sous le numéro 479 987 869 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier.

Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui,

Ci-après dénommée **"LE PRENEUR"**.

D'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le BAILLEUR a réservé les biens ci-après désignés faisant partie d'un ensemble immobilier dont la partie est destinée à l'usage de résidence services étudiant et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261.D.4° du Code Général des Impôts.

CH Fe

Le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots meublés de la résidence, après leur vente, aux fins de les sous-louer aux futurs résidents.

Le PRENEUR versant ainsi les loyers au BAILLEUR, quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations hôtelières ci-après décrites.

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

LE BAILLEUR donne à bail à usage commercial, dans le cadre des dispositions du statut des baux commerciaux, actuellement régi par les articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, aux conditions et pour la durée ci-après indiquée, au PRENEUR qui accepte, les locaux meublés dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LE MAJOR », dans sa partie résidence étudiant située à Marseille (13014), parcelle section 893 D numéro 200 sise 14^{ème} arrondissement, 100 avenue du Merlan, et ci-après désignés.

ARTICLE 1.- DESIGNATION DES BIENS LOUES

N° LOT	TYPE	ETAGE	SURFACE
022	T1	2	14,10 m ²

Ainsi que le mobilier garnissant lesdits biens immobiliers.

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et du petit matériel d'exploitation faisant l'objet de la présente location est demeuré **annexé** au présent bail.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives et les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que la nature des biens mobiliers qui les garnissent, et les prendre en l'état.

ARTICLE 2.- PRISE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de la régularisation de l'acte.

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir à compter du jour de la prise d'effet.

Handwritten initials: *FC*

Il est d'ores et déjà convenu qu'à l'expiration de la première période de neuf ans, le bail se renouvellera par tacite reconduction, moyennant un loyer de renouvellement qui correspondra à la valeur locative des locaux. Il est toutefois convenu que ledit loyer fera l'objet d'un plafonnement, le taux de variation du loyer ne pouvant excéder la variation intervenue depuis la fixation initiale du loyer expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le PRENEUR déclare expressément renoncer à la faculté de résiliation triennale prévue au 2^{ème} alinéa de l'art. L145-4 du Code de Commerce, et ce, conformément aux dispositions de l'art. L145-7-1 du même code.

ARTICLE 3.- DESTINATION DES LIEUX

Il est ici précisé que le PRENEUR exercera dans les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier de résidence services meublée pour étudiant. Cette activité consiste en la sous-location meublée des unités d'hébergement situées dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, à une clientèle étudiante (ou assimilée) dans le respect des dispositions de l'article 199 sexvicies du CGI, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle comprenant :

- Service de restauration : la distribution de petits déjeuners et distributeurs automatiques
- Le nettoyage des locaux
- La fourniture de linge de maison
- L'accueil et la réception de la clientèle même non personnalisée

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 trois des quatre services cités ci-dessus, dans les conditions prévues par l'article 261D 4 b et c du Code Général des Impôts ainsi que celles prévues par l'instruction DGI du 11 avril 1991 (BOI 3A.9.91) et l'instruction DGI du 30 avril 2003 (BOI 3A.2.03) permettant 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 des activités para-hôtelières.

Les modalités d'exploitation pourront connaître des modifications suivant l'évolution de la législation fiscale.

Le PRENEUR précise qu'il va se rendre locataire de l'intégralité des lots composant la résidence étudiante, en vue de prendre en charge l'exploitation de la résidence services sur la base de baux conclus avec les différents copropriétaires.

Le BAILLEUR autorise en tant que de besoin, le PRENEUR, à utiliser les parties communes de l'immeuble pour y mener son exploitation.

Le BAILLEUR ne sera ni associé, ni directement, ni indirectement, à l'activité ou aux résultats de l'activité exercée par le PRENEUR.

ARTICLE 4.- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

1- à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés.

Un inventaire du mobilier devra être établi le jour de la prise en jouissance des locaux. Le mobilier devra nécessairement correspondre à la liste fixée par le preneur, le bailleur étant propriétaire des meubles.

2- à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété, s'il en existe.

3- à entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives et en état d'usure normale.

A entretenir en bon état le mobilier et le matériel servant aux biens loués, tels qu'ils sont décrits (liste jointe). Toutes les réparations d'entretien seront à sa charge.

Il prendra à sa charge la maintenance des biens mobiliers susvisés.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il est cependant convenu que le bailleur ne pourra en aucun cas réclamer au preneur la remise en état neuf d'origine, ni ne pourra demander le remplacement des biens mobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance de la copropriété souscrite par le syndicat des copropriétaires prendra à sa charge les dommages, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

4- à prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

5- la société preneuse pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations nécessaires. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la société preneuse et entretenue en parfait état.

6- à ne faire dans les locaux loués, aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit (sauf ceux imposés par les normes de sécurité et le changement de réglementation) sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

7- à contracter 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 couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers. Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents 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 se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

8- à acquitter l'ensemble des charges de copropriété récupérables ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la Taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères, et plus généralement, toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc. En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du PRENEUR restera à la charge exclusive du BAILLEUR.

9- à établir un règlement intérieur de la résidence définissant les modalités d'usage et de fonctionnement de ces services, leurs tarifs et conditions.

De son côté, le BAILLEUR :

1- 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.

2- conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs ainsi que les charges de copropriété non récupérables, celles relatives aux dépenses de remise en état des logements dont la vétusté serait due à une usure normale (le réfrigérateur, le convecteur et le chauffe-eau) et aux grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

3- conservera à sa charge la quote-part annuelle des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués incombant habituellement aux propriétaires, tant pour les parties communes, que pour les parties privatives, fixée forfaitairement à 16,50 Euros HT/m² habitable. Ce forfait sera révisé annuellement proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (indice de base : le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail).

4- autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce et à céder son bail librement, à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire, ou les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et de ses charges.

5- autorise le PRENEUR à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire.

6- le BAILLEUR subroge et en tant que de besoin, le PRENEUR dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que, par exemple, les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et l'autorise irrévocablement à mettre en jeu l'assurance "dommages-ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux. 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 ci-après au sein des présentes.

7- conformément à la législation et suivant le Code de l'environnement (articles L125-5 et R125-23 à 27), le BAILLEUR supportera les frais de tous les diagnostics et notamment l'Etat des Risques Naturels et Technologiques, nécessaires à la location des ses biens.

8- donne expressément mandat au PRENEUR afin de le représenter lors des opérations de livraison de l'immeuble et lors de la signature du procès verbal de remise des clés.

Le BAILLEUR pourra accompagner le PRENEUR lors de ces opérations. Dans l'hypothèse où le BAILLEUR n'accompagne pas le PRENEUR, il renonce alors expressément à tout recours contre le PRENEUR relatifs aux procès verbaux établis.

CONDITION PARTICULIERE : RENOUELEMENT DU MOBILIER

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien. Le BAILLEUR sera néanmoins tenu au remplacement du mobilier hors d'usage. A cet effet, il mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte au renouvellement du mobilier donné en location au titre des présentes et qui figure sur la liste en annexe. Les factures des fournisseurs devront être impérativement libellées au nom du bailleur, le mobilier renouvelé lui appartenant. Ce renouvellement devra être effectué dans des conditions normales et selon les standards du mobilier à renouveler.

ARTICLE 5.- MONTANT DU LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujetti à la TVA (au taux actuellement en vigueur).

5.1.- ELEMENTS DU LOYER

Un loyer annuel Hors Taxes de ... 2434 EUROS, assujetti à la T.V.A au taux de 5.5%,
 soit 2567,87 EUROS Toutes Taxes Comprises.
 Il se décompose comme suit pour chaque appartement :

N° LOT	TYPE	ETAGE	SURFACE
<u>222</u>	<u>T1</u>	<u>2</u>	<u>14,10m²</u>

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement ni indirectement, du niveau d'activité du preneur.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Général des Impôts.
 Le BAILLEUR conformément à l'article 293F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

5.2.- PAIEMENT DES LOYERS

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR en quatre échéances de même montant dans le mois qui suit la fin de chaque trimestre civil. Afin de faciliter la montée en charge de l'exploitation, le PRENEUR bénéficiera d'une franchise exceptionnelle de 3 mois la première année d'exploitation.
 Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Handwritten signature and initials

5.3.- REVISION DU LOYER

De convention expresse, le loyer susvisé pourra faire l'objet d'une révision triennale, dans les conditions prévues par la loi (article L. 145-38 du Code de Commerce), la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne pouvant excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la fixation du loyer (initial ou réévalué), étant précisé en outre que les parties conviennent expressément que l'augmentation éventuelle du loyer résultant de l'application de l'indice ne pourra excéder 4,5 % du loyer avant révision.

L'indice de base considéré comme ayant servi à la fixation du présent loyer et qui sera pris en compte sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent de ce qui suit :

- Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE,

- A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice,

- A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Le PRENEUR reconnaît expressément que la clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail et sans laquelle celle-ci ne serait pas conclue.

ARTICLE 6.- REMISE DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

En fin de bail, les locaux seront remis en leur état au BAILLEUR, sauf en cas de renouvellement. Compte tenu de la spécificité d'exploitation de la Résidence, les parties conviennent de ce que le délai de préavis pour congé ou renouvellement de bail sera porté à 12 mois au lieu de 6 mois usuels.

ARTICLE 7.- CESSION

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultants du présent contrat.

Le PRENEUR est autorisé à céder son droit au présent bail à tout exploitant de renommée ou de situation équivalente à la sienne en terme de garanties de solvabilité et d'honorabilité.

Le PRENEUR actuel restant solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers 12 mois au plus après la date de ladite cession.

ARTICLE 8.- MANDAT

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR de le représenter aux Assemblées de copropriétaires.

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 en lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble 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 dans l'exercice de sa mission de mandataire.

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.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du BAILLEUR par le présent bail, le BAILLEUR pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

ARTICLE 9.- DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où, après la date de livraison, le PRENEUR se verrait privé de la jouissance effective et normale de l'immeuble désigné en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait, c'est-à-dire qui résulterait soit de la faute du BAILLEUR, soit de l'apparition de désordres entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles graves (incendie de l'immeuble, inondation, ...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Le montant sera compensé jusqu'à la fin du trouble de jouissance (les loyers ne reprenant que le mois suivant la fin du trouble de jouissance) à hauteur de l'indemnité versée par la garantie perte d'exploitation souscrite par le PRENEUR pour le cas où le sinistre intervenu à l'origine de la suspension du paiement du loyer donnerait lieu à indemnisation au profit du PRENEUR.

De ce fait, le PRENEUR s'engage à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices couvrant les pertes de loyers dans la limite de 12 mois.

ARTICLE 10.- FRAIS

Les frais et honoraires, et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 11.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

ARTICLE 12.- 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.

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.

Sur neuf pages

Fait à Montpellier, en trois exemplaires originaux,

Le 21.04.2011

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

PARK & SUITES
125 rue Gilles Martinet
CS 10007
34077 Montpellier Cedex 3
Tél : 04 67 40 76 10 - Fax : 04 67 40 76 11
SAS au capital de 5 000 000 €
RCS Montpellier 479 987 869
APE 5520 Z