

**BAIL COMMERCIAL
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES
Dans une résidence avec services**

Résidence Le Focus

Entre les Soussignés :

1/ «cv» «Intitulé»
«Adresse»
«Complément_adresse»
«Code_postal» «Ville»

Ci-après dénommée "**Le Bailleur**",

2/ **La Société GESTETUD, SARL au capital de 300.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 408254472 RCS LYON, dont le siège social est 7 rue Jean Gay-200 ave Berthelot à 69007 LYON**, représentée par son gérant en exercice.

Ci-après dénommée "**Le Preneur**",

BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le bailleur donne à bail commercial, conformément aux articles L 145 – I à L 145 – 60 du nouveau code de commerce et aux articles non abrogés du décret 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.

Les parties affirment déclarer leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L 145-1 et suivants du code de commerce ainsi que des dispositions non codifiées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies, ou ne le sont qu'en partie.

En conséquence il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement du présent bail, par le Bailleur, celui-ci sera tenu, conformément à l'article L. 145-14 du code de commerce, d'une indemnité d'éviction en réparation des différents chefs de préjudices subis par le Preneur à raison de ce refus.

Article 1 - Désignation

Biens immobiliers : *Résidence Le Focus, 2 rue du Général Gouraud – 69008 LYON*

LOT	N°	PK n°	Type	Surface	m²
-----	----	-------	------	---------	----

Ainsi que les parties communes générales s'y rattachant.

Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente et du Règlement de Copropriété, pièces dont le preneur reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Les locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles tel que défini par la loi du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété ont été établis par Maître à

Il est précisé à toutes fins utiles que les immeubles dont dépendent les locaux faisant l'objet du présent contrat sont en cours de construction.

Biens mobiliers :

La présente location est consentie meublée. L'inventaire du mobilier, meubles meublant et ustensiles sera joint au présent bail, lors de l'entrée en jouissance des locaux par le preneur, dont il constituera une annexe à laquelle il conviendra de se reporter.

Article 2 - Durée et prise d'effet du bail

2-1 : Le présent bail est consenti pour une **durée de dix années** consécutives à compter du 1^{er} septembre 2028. Le terme du bail interviendra le 31 août 2038. En cas de livraison en cours de mois, la prise d'effet du bail sera le premier jour du mois civil suivant. Pour les lots actés postérieurement à la livraison, la prise d'effet du bail se fera à compter du 1er jour du mois civil suivant la régularisation de l'acte authentique d'achat, l'échéance du bail restera identique aux lots actés antérieurement à la livraison.

2-2 : S'agissant d'un bail commercial conclu pour une durée de 10 (dix) ans et conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, les parties renoncent expressément à la faculté de donner congé pour l'expiration de la première et de la deuxième période triennale du Bail, le Bail ayant ainsi une durée ferme de 10 (dix) années entières et consécutives à compter de la date de prise d'effet du bail, sauf ce qui est indiqué à l'alinéa 2-3.

2-3 : Compte tenu de la nécessité pour le Preneur de conserver la gestion de l'ensemble des lots constituant la Résidence, les Parties conviennent que le Preneur aura la faculté de résilier sans indemnité et à tout moment en respectant le préavis visé à l'alinéa 2-5, le Bail commercial dans l'hypothèse où d'autres lots seraient vendus sans bail commercial.

2-4 : A l'issue des 10 années, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

2-5 : La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'échéance du bail, en application de l'article 145-9 du Code de Commerce.

A défaut de congé ou de demande renouvellement notifié(e) dans les conditions prévues aux articles L145-9 et L145-10 du code de commerce, le bail se poursuit tacitement.

Article 3 – Destination

Le preneur sera l'exploitant unique de la résidence avec services.

Le preneur ne pourra exercer dans les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation d'une résidence meublée avec services, consistant en la sous location meublée des logements situés dans le dit immeuble pour des périodes de temps déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

Conformément à l'article 261 D 4 ° b bis et 261 D4 c du Code Général des impôts et aux dispositions du c) de ce même texte, les services et prestations para-hôtelières que le preneur s'oblige à assumer vis-à-vis des futurs résidents sont les suivants :

- Nettoyage des locaux privatifs et communs
- Distribution de petits déjeuners
- Fourniture de linge de maison
- Accueil, gardiennage

Certaines de ces prestations sont à la carte, tels que les petits déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

En plus spécialement il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'instruction administrative du 12/09/2012 publiée au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20120912, de manière que la présente location soit passive de la TVA sans remettre en cause la destination du logement, le tout étant déterminant du consentement du bailleur.

Pour assurer ces prestations auprès de la clientèle, le bailleur consent au preneur de façon irrévocable l'utilisation gratuite des parties communes nécessaires à la bonne gestion de la résidence, dans le respect du règlement de copropriété.

Ces parties communes comportent, outre les parties communes générales génériques, les parties communes spécifiques suivantes : accueil, bureau, cafétéria, sanitaires, salle de sport, laverie, lingerie, local vide ordure, un local deux roues, un local technique informatique.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le preneur sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités ce qui notamment à pour conséquences l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261-D du Code Général des Impôts) et qu'aucun changement de destination ne pourra intervenir sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur.

Article 4 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes :

A - Etat des lieux

L'immeuble dans lequel est exploité la résidence étant neuf, le procès-verbal de livraison du lot objet du bail, constitue l'état des lieux d'entrée et sera annexé aux présentes. Pour constituer un état des lieux conforme à la loi, le procès-verbal de livraison devra détailler les lieux ainsi que le mobilier et les équipements.

A défaut de procès-verbal de livraison précis, un état des lieux a été dressé contradictoirement entre les parties ou leurs représentants respectifs.

Il en sera de même le jour de la restitution des clefs par le preneur, lors de la cessation du présent bail, quelles qu'en soient l'époque et la cause. A défaut par l'une des parties de donner son concours à l'établissement d'un état des lieux contradictoire, ou en cas de désaccord, il sera procédé par le ministère d'un Huissier de justice dont les frais et honoraires seront supportés à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur, le dit constat étant réputé dans ce cas contradictoire (article L 145-5 du Code de Commerce).

B – Taxes, charges diverses d'entretien et réparations

Concernant le preneur :

Le preneur supportera les réparations locatives visées au décret 87 - 712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date et dans la limite des obligations légales du locataire.

Le preneur supportera l'ensemble des charges et réparations, (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'assurances de toute

nature contractée hors l'assurance responsabilité civile de la Copropriété, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services parahôtelleries et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Il entretiendra et assumera la garde et la gestion du mobilier garnissant les parties communes de l'Ensemble Immobilier et listé dans l'annexe visée à l'article 4-A en bon état.

Concernant le bailleur

Les réparations constituant des frais non récupérables des décrets 87 - 712 et 87 – 713 du 26 août 1987 resteront à la charge du bailleur.

Resteront notamment à la charge du bailleur toutes les « grosses réparations » définies par l'article 606 du code civil ainsi que les travaux résultant de la vétusté des lieux ou du mobilier ou de la mise en conformité avec la réglementation. Au regard des contraintes d'hygiène relatives à certains meubles, à savoir la literie et les canapés convertibles, le bailleur s'engage à procéder à leur changement chaque fois que cela s'avérera nécessaire.

Le preneur devra prévenir par écrit le bailleur de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au bailleur et en cas de travaux urgents relevant de la sécurité ou des normes et critères du logement décent, le preneur s'engage à faire réaliser ces travaux dans les 48 h (tels que chauffage, cumulus, éléments de cuisson, réfrigérateur etc..) et le bailleur s'engage à régler sur présentation de facture.

Le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs (taxe foncière comprise, sous réserve de la taxe d'ordures ménagères), ainsi que les charges et honoraires de copropriété réputées non récupérables au sens du décret 87-712 du 26 août 1987.

C - Clause d'exclusivité commerciale

Le Bailleur s'interdit formellement pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ces lots, pour y exploiter un commerce ou activité similaire à celui du Preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le Preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

D - Enseigne

Le preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée aux frais du preneur et entretenue en parfait état.

E - Garantie de jouissance paisible des locaux

Le Bailleur déclare avoir parfaite connaissance de l'importance capitale que revêt pour le Preneur de jouir pleinement 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.

En conséquence, conformément à l'obligation de délivrance prévue l'article 1719 du code civil, le Bailleur s'engage à tout mettre en œuvre afin:

- D'assurer au Preneur une jouissance paisible desdits locaux ;
- De permettre au Preneur un usage des locaux conforme à la destination du bail précitée.

A ce titre, il est expressément convenu entre les parties, qu'en cas de trouble empêchant la jouissance des locaux conformément à la destination prévue dans le bail, le versement du loyer sera interrompu à compter de la naissance du trouble, jusqu'à son extinction, notamment s'il résulte:

- Du fait ou d'une faute du Bailleur,
- De l'apparition de désordres de nature décennale si le Preneur a respecté les dispositions de l'article 7.4 et si la nature des travaux le justifie,
- De la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc...)
- De la survenance d'un cas de force majeure, au sens de l'article 1218 du Code civil.

F - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au bailleur, après que la totalité des réparations incombant au preneur auront été réalisées.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la location, conformément à leur destination.

Article 5 - Cession

5.1. Le Bailleur autorise le Preneur à céder son droit au présent Bail à son successeur dans son fonds de commerce, mais en totalité seulement ainsi qu'à toute société sous réserve d'informer le Bailleur et sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation. Dans ce cas, le bailleur devra en être avisé préalablement et par écrit, par lettre RAR au moins 15 jours avant la signature. Tout autre cas de cession nécessite l'accord et l'agrément préalable du bailleur.

5.2. Le preneur bénéficiera d'un droit de préférence en cas de cession par le bailleur du local commercial objet des présentes. Une offre de vente devra lui être adressée par lettre recommandée avec A.R., remise en main propre contre récépissé ou émargement, contenant le prix de vente et les conditions.

Le preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la notification pour l'accepter.

En cas de vente à des conditions plus avantageuses, une nouvelle offre devra être notifiée au preneur dans les mêmes conditions de délai.

Article 6 - Sous-Location

Comme il a été dit 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 plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage d'habitation et de logement.
- ⇒ Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.
- ⇒ Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le bailleur.

Enfin, il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le preneur, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...).

Le bailleur renonce expressément à bénéficier du droit de concourir aux actes de sous-location consentis par le preneur.

Le bailleur renonce à se prévaloir du 3^{ème} alinéa de l'article L145-31 susvisé qui l'autorise à exiger une augmentation de loyer correspondant au loyer de sous location.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la gestion et du départ des sous-occupants de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété en cours de bail. Lors de la fin du bail commercial, le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour restituer les locaux libres de tout occupant, étant précisé que cet engagement ne peut être interprété que comme une obligation de moyens.

Article 7 - Assurance

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité locative et son activité.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux, notamment les risques d'incendies, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux, d'éléments d'équipements dissociables, les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers.

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

Le preneur se souscrira une assurance de responsabilité professionnelle.

Le bailleur sera tenu de contracter auprès d'une compagnie d'assurances représentée en France une police d'assurance le garantissant en tant que Propriétaire non occupant.

Article 8 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de € HT hors taxes («en lettres») T.V.A en
vigueur en sus.

De convention expresse entre les parties, les loyers des 3 (trois) premiers mois suivant la prise d'effet du présent bail ne seront pas exigibles. En cas de report de livraison, le paiement des loyers sera reporté d'autant.

Les loyers sont hors charges, payables par trimestre civil, à terme échu le vingtième jour du mois suivant l'échéance trimestrielle. Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la TVA compte tenu de la fourniture par le preneur d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4°) b bis et 261 D 4 c du Code Général des impôts et ce conformément à la note administrative du 30 avril 2003 (3A-2-03).

Le bailleur et le preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la T V A, par dérogation aux articles 293 B et suivants du code général des impôts.

Le bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et à renoncer à la franchise en base. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 F du Code Général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Article 9 –Révision du Loyer

Le loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale hors la 9^{ème} année compte tenu de la durée du bail de 10 ans, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par L'INSEE, dans la limite de 2 %. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération celui du 1^{er} trimestre 2028. L'indice de révision sera toujours le 1^{er} trimestre de l'année d'indexation. La première révision interviendra le 1er septembre 2031.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit être appliquée, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux.

Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur. Si l'indice choisi venait à disparaître, il lui serait automatiquement substitué l'indice publié en remplacement.

S'il n'y avait pas d'indice de remplacement, et si les parties ne se mettaient pas d'accord sur le nouvel indice applicable, il lui serait substitué un des indices les plus voisins, déterminé par un expert, désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par une ordonnance sur requête, aux frais partagés, du Président du Tribunal de Grande Instance.

La révision prendra effet sans que les parties ne soient tenues à aucune notification préalable.

Article 10 - Clause résolutoire

A - Défaut d'exécution des engagements

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 l'article 3 "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 restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

B - Survenance d'événements graves

Les conditions financières (loyers et charges) du présent bail pourront être suspendues à l'initiative du preneur, lors de la survenance d'événements graves qui affecteraient, directement et durablement, l'exploitation de la résidence :

- Guerre civile ou étrangère
- Grève générale
- Séisme ou catastrophe naturelle
- Catastrophe industrielle majeure
- Destruction partielle du bâtiment

Pour l'application de la présente clause, les parties déclarent que par « durablement » il faut entendre une durée d'empêchement d'exploitation des locaux pris à bail par le preneur, supérieure à dix jours.

Le preneur pourra constater la résiliation de plein droit dans le cas où ces circonstances et leurs conséquences devraient se prolonger au-delà de 6 mois.

La notification devra être faite au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de destruction totale de l'immeuble, le bail sera résilié de plein droit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

Article 11 – Information sur les risques naturels et technologiques (art L 125-5 du Code de l'environnement)

Le Preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du présent bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L125-5 du code de l'environnement.

Article 12 - 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 13 – Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'adresse figurant en tête des présentes. Tout litige né de l'application du présent bail sera soumis au Tribunal compétent de la circonscription judiciaire de Lyon.

Fait à Lyon, en deux exemplaires originaux le

**Le Preneur
GESTETUD**

**Le Bailleur
Le propriétaire**