Espace et Vie

SAVENAY

Bail commercial en l'Etat Futur d'Achèvement de biens immobiliers meublés dans une résidence avec services

EN APPLICATION DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DU COMMERCE

Entre les soussignés,

La société dénommée AIRIS PAYS DE LOIRE, Société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerces et des Sociétés de RENNES et identifiée au SIREN sous le numéro 440 765 645, au capital de 105.00,00 euros dont le siège est à Rennes, au 5 bd Magenta,

Représentée par Monsieur Jérôme PERSON, Secrétaire Général, domicilié professionnellement à RENNES, au 5 bd Magenta, spécialement habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désigné(e)(s) « **le Bailleur** », d'une part,

et

La SAS G2L, société au capital de 190 000 euros, dont le siège social est situé 18, rue de Rennes – 49000 ANGERS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers sous le numéro 488 885 773.

Représentée par Monsieur Jean-Marc TRIHAN, agissant en qualité de Gérant de la Société ARES GROUPE (433 742 343 RCS RENNES), aux termes d'une délégation de pouvoirs reçue par Maître CHARPENTIER, notaire à RENNES le 21 avril 2022 ; Ladite Société ARES GROUPE, elle-même Présidente de la société, nommée à cette fonction sans limitation de durée aux termes d'une décision unanime des associés en date du 18 septembre 2023, et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts.

ci-après désignée « **le Preneur** », d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes, **le Bailleur** donne à bail à titre commercial au preneur qui accepte, les biens dont la désignation suit, étant précisé que le bail sera régi par les articles L 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants du Code de Commerce.

Art. 1 DÉSIGNATION DES LOCAUX

Le bail porte sur les locaux identifiés ci-dessous situés dans un ensemble immobilier sis au 15 rue de l'Hôpital 44260 SAVENAY figurant au cadastre à la section AX339 pour une contenance totale de 32 448 m², lequel immeuble fera l'objet d'un règlement de copropriété – état descriptif de division qui sera publié au fichier immobilier suivant acte à recevoir par le notaire de l'opération, GMV NOTAIRES, 41 rue Jeanne d'Arc – BP 61718 – 44017 NANTES CEDEX 1.

Les biens et droits immobiliers objet du bail sont :

LOT N° 131 Appartement Type T2 situé au R+1

Art. 2 PRISE D'EFFET - DURÉE DU BAIL - RESILIATION

Le bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 12 (DOUZE) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er du mois suivant le jour de la livraison des locaux ci-avant désignés, des parties services et des parties communes de la résidence, étant précisé que le bailleur souffrira une franchise de 3 mois de loyer.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, **le Preneur** renonce à se prévaloir de la faculté de résiliation qui lui est offerte au(x) terme(s) de chaque période triennale, de sorte que le bail est conclu pour une durée ferme et incompressible de douze (12) années. Ces stipulations constituent une condition déterminante et essentielle des présentes, sans laquelle le bail n'aurait pas été conclu.

Art. 3 EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL

L'expiration et le renouvellement du bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les articles L.145-4 et suivants du Code de Commerce.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce, le bail ne cessera que par l'effet d'un congé délivré par acte extrajudiciaire douze (12) mois au moins à l'avance. En cas de tacite prolongation du bail, ce dernier ne cessera que par l'effet d'un congé délivré par acte extrajudiciaire au moins douze (12) mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil suivant.

En cas de renouvellement du bail et sauf stipulation contraire dans l'avenant de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de neuf (9) années, **le Preneur** recouvrant alors la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale du bail renouvelé dans les conditions prévues par l'article L. 145-4 du Code de commerce.

Art. 4 LOYER

4.1 Définition du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer global annuel de 6120 € hors taxes et charges, auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur au jour du règlement.

LOT N° 131 Montant annuel du Loyer 6120 € hors taxes et charges

PARAPHES

4.2 Indexation

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE, ou à tout autre indice qui viendrait s'y substituer comme indice de référence des loyers des logements destinés à l'habitation principale. Le loyer variera du même pourcentage que l'indice choisi, dans la limite de 2 %.

Cette indexation interviendra au 1er juillet de chaque année. La première indexation se réalisera l'année suivante de celle de la prise d'effet du bail.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, l'indice publié le premier trimestre de l'année de prise d'effet du bail.

Pour la première indexation, cet indice sera comparé à celui du premier trimestre de l'année suivant la prise d'effet du bail, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

4.3 Paiement du loyer

Le Preneur s'oblige à payer le loyer mensuellement à terme échu au bailleur. Le premier loyer sera donc payé à terme échu, à l'issue d'une période de 3 mois expresse de franchise locative.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur, tel qu'indiqué en tête des présentes, ou en tout autre endroit indiqué par lui. Le **Bailleur** fournira le RIB du compte destinataire.

Art. 5 TVA

À la signature des présentes, **le Bailleur** est assujetti de plein droit à la TVA. Celle-ci sera payée au bailleur par **le Preneur** en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

Le taux de TVA applicable sera le taux légalement en vigueur au jour du règlement.

Art. 6 MANDAT DE FACTURATION

Le Bailleur donne mandat exprès à la société G2L, **Preneur**, d'établir, en son nom et pour son compte, les factures de loyer avec mention de la TVA, conformément aux dispositions des articles 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Les factures de loyer ainsi émises devront présenter la même forme que si elles étaient établies par **le Bailleur**. Elles devront comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur.

Un double de chaque facture sera adressé au bailleur par tous moyens, l'original étant conservé par **le Preneur**.

Le Bailleur demeure assujetti à la TVA applicable sur les loyers facturés en son nom et pour son compte.

Il est précisé que **le Bailleur** conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le Bailleur souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte,
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue,
- de signaler au **Preneur** toute modification dans les mentions comportant son identification.

PARAPHES

Le Bailleur pourra contester les informations mentionnées sur les factures établies en exécution du présent mandat, et ce dans le délai de six mois à compter de la réception du double de la facture concernée.

Le présent mandat exprès de facturation est conclu à titre gratuit, pour toute la durée du bail commercial objet des présentes et de ses éventuels renouvellements.

À défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure adressée en recommandé avec accusé de réception restée infructueuse pendant deux mois, et ce indépendamment du sort du bail commercial objet des présentes.

Art. 7 CHARGES, IMPÔTS ET TAXES

Le Preneur s'oblige à acquitter, sur simple demande de la part du bailleur, toutes charges, taxes et impôts à la charge des locataires et calculés en fonction de la répartition prévue au règlement de copropriété.

De plus, **le Preneur** assumera les charges liées aux équipements communs et aux services dont il profitera dans le cadre de son exploitation. Il les remboursera au bailleur sur simple demande de sa part.

Le Bailleur établira un état récapitulatif annuel conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, qu'il communiquera au preneur dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. **Le Bailleur** communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le Preneur s'oblige également à acquitter toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, téléphone, etc…), tout abonnement y afférent ainsi que tous les impôts et taxes lui incombant.

Il est précisé que **le Bailleur** conserve à sa charge la taxe foncière (hors Taxe sur les Ordures Ménagères prise en charge par **le Preneur**) ainsi que les charges de copropriété non récupérables (cf annexe 2 : répartition des charges).

Art. 8 DESTINATION DES LOCAUX

Le Preneur s'engage à n'exercer dans les lieux loués qu'une activité commerciale, à savoir la location de logements meublés avec fourniture de services para-hôteliers dans le cadre de l'exploitation de la résidence avec services pour personnes âgées.

À cet égard, **le Preneur** s'oblige expressément à assurer auprès des futurs résidents l'offre d'au moins trois des services et prestations relevant des dispositions de l'article 261 D 4°b. du Code Général des Impôts, à savoir :

- Petits déjeuners,
- Nettoyage régulier des locaux privatifs,
- Fourniture du linge de maison,
- Réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Il s'engage de plus à garder aux locaux loués leur nature principale de logement et leur destination, sans que l'exploitation qu'il en fait ne remette en cause la récupération de TVA et le régime de défiscalisation dont ont bénéficié les acquéreurs lors de leur acquisition.

Il s'engage à réaliser une déclaration d'activité de services à la personne auprès de la DIRECCTE.

PARAPHES

Il est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail est régi par les articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce.

Chaque occupant devra souscrire un contrat de prestations de services auprès du preneur ou une de ses filiales. Dans le cas de cession du droit du bail, **le Preneur** s'oblige à imposer à son cessionnaire l'obligation de maintenir cette activité commerciale.

Art. 9 CESSION, SOUS LOCATION

9.1 Cession

Le Preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour **le Preneur** de ne céder qu'en totalité seulement le fonds et l'entreprise.

9.2 Sous-location

Le Preneur pourra sous-louer les présents locaux sous condition du respect par le sous-locataire de la destination énoncée en l'article 8 ci-dessus, les sous-locations devant entraîner une occupation stable.

Art. 10 ETAT DES LIEUX, ENTRETIEN

10.1 Livraison

Le Bailleur donne expressément mandat au preneur de le représenter lors de la livraison par le Maitre d'Ouvrage des biens objet des présentes et de la remise des clés.

En conséquence, **le Preneur** constatera le cas échéant leur achèvement et leur mise à disposition conformément aux obligations résultant de l'acte de vente, et prendra livraison en signant au nom et pour le compte du bailleur le procès-verbal de mise à disposition qui comportera le cas échéant des réserves, et assurera le suivi des levées des réserves éventuelles.

10.2 État des lieux

Il est expressément convenu entre les parties que le procès-verbal de livraison et de remise des clés, sur lequel **le Preneur** aura apposé sa signature, fera office d'état des lieux.

10.3 Jouissance, Entretien, Travaux

Le Preneur s'engage à prendre les lieux dans leur état, à les entretenir en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du bail, sauf si elles sont occasionnées par les malfaçons, un vice de construction ou la force majeure, et à les rendre tels à son expiration.

Le Preneur prendra à sa charge l'entretien, les réparations locatives et le renouvellement du mobilier pendant toute la durée du bail. **Le Preneur** fera son affaire personnelle de la conformité du logement à la réglementation sur les logements meublés à destination de résidence principale, sans recours contre **le Bailleur** quelle que soit la liste du mobilier figurant à la désignation du lot donné à bail commercial (Annexe 1).

L'annexe 2 précise la répartition des charges entre **le Bailleur** et **le Preneur.**

Le Bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et faire les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives et d'entretien prises en charge

par **le Preneur**, et notamment celles relevant de l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux.

Le Preneur ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Le Preneur donnera accès et laissera visiter les locaux durant les 6 mois qui précéderont son départ, de 14 heures à 18 heures pendant les jours ouvrables.

Le Preneur ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement préalable écrit du bailleur.

Les lieux loués faisant partie d'un ensemble régi par un règlement d'immeuble, lesdits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois obtenue l'autorisation écrite du syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.

En fin de jouissance, tout embellissement ou amélioration restera la propriété du bailleur, et ce sans indemnité.

Art. 11 ASSURANCES, RESPONSABILITE, RECOURS

Le Preneur s'engage à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée du bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

De même, **le Preneur** souscrit une assurance PNO (Propriétaire Non Occupant), responsabilité civile et multirisques au profit des **Bailleurs**.

Le Preneur devra pouvoir justifier, à la première demande du bailleur, de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes. Toute police comportera une clause de renonciation à tous recours contre **le Bailleur**.

Enfin, dans le cas où l'activité exercée par **le Preneur** entraînerait pour **le Bailleur** ou pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, **le Preneur** sera tenu de rembourser au bailleur le montant de la surprime et de le garantir contre toute action des voisins ou colocataires.

Art. 12 CONDITIONS GÉNÉRALES

Le Preneur se conformera à tout règlement auquel l'immeuble pourrait être soumis, il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et se comportera de telle sorte que **le Bailleur** ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

Art. 13 ÉTAT DES RISQUES

Conformément à l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par **le Bailleur** de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret. Un état des risques est annexé au présent contrat (annexe 3).

PARAPHES

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement, **le Bailleur** déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances.

Art. 14 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations, qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties ou encore d'inexécution des obligations imposées au locataire par la loi ou les règlements, et deux mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration du bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Art. 15 DROIT DE PRÉFÉRENCE

Pendant toute la durée du bail, si le propriétaire du local loué avait l'intention de le céder, il devrait en aviser, dans les formes et délais prévues par l'article L145-46-1 du Code de Commerce, **le Preneur** qui disposera d'un droit de préférence sur tout autre acquéreur dans les conditions prévues audit article.

Le Preneur pourra, dans l'exercice de ce droit de préférence, se substituer toute personne morale.

Art. 16 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Fait en double exemplaires originaux, à _____, le _____

Le Preneur
SAS G2L
Monsieur Jean-Marc TRIHAN

Le Bailleur
SAS AIRIS PAYS DE LOIRE
Monsieur Jérôme PERSON

ANNEXES

- Annexe 1 : Descriptif du mobilier
- Annexe 2 : Répartition des charges
- Annexe 3 : Etat des risques

PARAPHES

ANNEXE 1 - SAVENAY

Descriptif du mobilier

DESCRIPTIF AMEUBLEMENT :

Séjour	**T1**	**T2**	**T3**
Canapé 2 places		1	1
Table basse		1	1
Table repas	1	1	1
Chaises	2	4	4
Fauteuils	1	1	2
Meuble bas 1 porte 1 tiroir	1	1	1
TV écran plat	1	1	1
Salle de bains WC			
Ensemble accastillage	1	1	1
Chambre			
Matelas en 1,40 x 1,90 m*	1	1	2
Sommiers en 1,40 x 1,90 m*	1	1	2
Chevet	1	1	2
Literie			
Couverture polaire 2 personnes	1	1	2
Alèses imperméables forme housse 2 personnes	1	1	2
Oreillers carrés	2	2	4
Dessus de lit	1	1	2
Équipement			
Kit vaisselle (nb personnes)	2	2	2
Kit entretien ménager	1	1	1
Four à micro-ondes	1	1	1

**Le choix du couchage pourra être modifié en fonction des contraintes techniques de surface.*

V2023

ANNEXE 2 - SAVENAY

Répartition, entre le Preneur et le Bailleur,
par catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents à l'Immeuble

CHARGES		
Eau	☐ Bailleur	☒ Preneur
Electricité/gaz/fuel	☐ Bailleur	☒ Preneur
Assurance de l'Immeuble	☒ Bailleur	☐ Preneur
Coûts d'entretien et de maintenance du chauffage, de la ventilation, de la climatisation, des ascenseurs et plus généralement de tout gros équipement	☐ Bailleur	☒ Preneur
Coûts d'entretien et maintenance des éléments visés à l'article 606 du Code civil	☐ Bailleur	☒ Preneur
Téléphone et internet	☐ Bailleur	☒ Preneur
Ménage et nettoyage	☐ Bailleur	☒ Preneur
Traitement des déchets	☐ Bailleur	☒ Preneur
Désinfection, dératisation et désinsectisation	☐ Bailleur	☒ Preneur
Honoraires de toute vérification règlementaire obligatoire	☐ Bailleur	☒ Preneur
Coût d'entretien, de réparation et de renouvellement du mobilier	☐ Bailleur	☒ Preneur
TRAVAUX		
Travaux relevant de l'article 606 du Code civil	☒ Bailleur	☐ Preneur
Travaux relevant de l'article 606, nécessités par la vétusté	☒ Bailleur	☐ Preneur

Travaux de mise aux normes/en conformité ou prescrits par l'administration portant sur des éléments relevant de l'article 606	☒ Bailleur	☐ Preneur
Ravalement (hors travaux relevant de l'article 606)	☒ Bailleur	☐ Preneur
Travaux de remplacement de l'intégralité de l'équipement/installation chauffage, ventilation, climatisation, ascenseurs et plus généralement de tout gros équipement	☒ Bailleur	☐ Preneur
Travaux de réparation et de remplacement pour quelque cause que ce soit (vétusté, mise aux normes, etc.) sur des éléments non compris dans ceux édictés dans les cellules ci-dessus concernant le logement	☒ Bailleur	☐ Preneur
Par exception aux six cellules ci-dessus, tout travaux, quelle qu'en soit la nature, rendus nécessaires de par l'activité spécifique du Preneur exercée dans les locaux loués	☐ Bailleur	☒ Preneur
IMPOTS, TAXES & REDEVANCES		
Taxe foncière et taxe additionnelle à la taxe foncière	☒ Bailleur	☐ Preneur
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	☐ Bailleur	☒ Preneur
Taxe de balayage	☒ Bailleur	☐ Preneur
Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement le cas échéant	☐ Bailleur	☒ Preneur
Contribution foncière des entreprises du Preneur	☐ Bailleur	☒ Preneur
Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises du Preneur	☐ Bailleur	☒ Preneur
Tout impôt, taxe, contribution concernant l'activité spécifique du Preneur	☐ Bailleur	☒ Preneur