

Bail commercial de locaux meublés

© AVOVENTES.FR

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, les lots N° A22 de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence para-hôtelière situé à Erdeven (Morbihan) Château de Keraveon et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Il est précisé que les Locaux, qui sont actuellement en travaux, sont loués meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements demeurant ci-après annexée.

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter de la date réelle de début de l'exploitation de l'immeuble, fixée, à titre prévisionnel, au 4 avril 2009 (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer le 30 septembre suivant sa onzième année.

De convention expresse entre les parties, le Preneur renonce, en pleine connaissance de cause, à exercer sa faculté de résiliation à l'expiration de chacune des trois premières périodes triennales, et ce, en application expresse de l'article L. 145-4 du Code de commerce.

Le bail prendra fin dans les conditions de l'article L 145-4 du code de commerce sous réserve de l'envoi d'un congé

adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de 6 mois, par acte extrajudiciaire.

Article 3 – Destination et jouissance des lieux – Statut des baux commerciaux.

Les Locaux sont loués à usage de résidence para-hôtelière devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Le Preneur s'oblige à respecter les dispositions et les services prévus par l'article 261 D – 4b du code général des impôts et de l'instruction du 11 avril 1991 (réception, fourniture de linge, prestation à la demande de petits déjeuners et de ménage quotidien) modifiée par celle du 30 avril 2003.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété applicable aux Locaux.

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.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

RLG 6 LG

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1°) *État des lieux loués* : A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance. Il est également précisé que les lieux loués seront à l'état neuf.

2°) *Assurances* : A s'assurer contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble.

3°) *Entretien – Réparations locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assurer les « réparations locatives », au sens du décret du 26 août 1987, pendant le cours du bail et à acquitter l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, téléphone).

4°) *État des lieux loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier en un état d'usure normale.

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations autres que locatives, alors même que leur durée excéderait quarante jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'elles soient effectuées pendant les inter-saisons.

Au cas où ces réparations seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis.

6°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des « charges récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe professionnelle et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

B – De son côté, le Bailleur :

8°) *Livraison des biens loués*

S'engage, le cas échéant, à assister personnellement à la livraison des biens loués et à signer le procès-verbal qui sera alors dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever.

Le Bailleur pourra mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de 100 EUR HT par lot, avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués et signera pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi.

9°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Autorise le Preneur à céder son droit au bail (de manière isolée ou en l'intégrant à la cession du fonds de commerce), à charge de l'en prévenir au moins un mois à l'avance, [REDACTED] pendant toute la durée résiduelle du présent bail.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, objet du présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sauf sous-location consentie au profit de sociétés de son Groupe. L'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article. En cas de sous-location autorisée, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31, alinéas 2 et 3 du nouveau code de commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

10°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété récupérables, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le Preneur aura pouvoir de voter librement sur les points suivants : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement.

Sur les autres points, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'inhiber toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur sera exonéré de son obligation au paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 6°) qui précède.

11°) *Garanties de construction* :

Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur de toutes garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété). Dans ce cas, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Article 5 – Loyer – Révision du loyer.

Loyer en numéraire

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de 2147,00 € TVA en sus, payable semestriellement à terme échu les 31 juillet et le 31 janvier de chaque année.

RLG
GLG

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de 1,5% par an.

Indice de référence : dernier indice connu au 1^{er} février qui suit l'entrée en loyer.

Le Bailleur déclare renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'Art. 293 F du code général des impôts.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur.

Dans le cas ou la non sous-location du bien résulterait

- soit du fait ou d'une faute du BAILLEUR
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le versement du loyer défini ci avant sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à l'issue du mois suivant la fin du trouble de jouissance.

Fait à _____ le _____

Le 24 Mai 2017

En deux (2) exemplaires originaux.

Article 6 – Clause résolutoire.

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail, par l'une ou l'autre des parties, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par l'une des parties de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Article 7 – Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

©AVOVENTES.FR

