

# BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES

Résidence « HORIZON  
MORGAT »

# © AVOVENTES.FR

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Et

ODALYS, Société Anonyme au capital de 500 000 Euros, ayant son siège social à Aix-En-Provence (Bouches-du-Rhône), 210 avenue Frédéric JOLIOT, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-En-Provence sous le numéro B 411 780 463.

Représentée par © AVOVENTES.FR ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

D'autre part,

Ci-après dénommée « le Preneur »

## IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

### Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte les BIENS ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés.

### Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Numéro	Bâtiment	Etage	Type	Surface habitable
92	/	/	T2	32,19

Dans un immeuble situé à Crozon-Morgat (Finistère), lieu-dit « Penfrat ».

Un état du mobilier meublant chaque type d'appartement et mis à disposition du Preneur est annexé au présent bail

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 et sont soumis au statut de la copropriété. Le Preneur déclare, avoir une parfaite connaissance de la composition et consistance des

4  
P7. 79

biens, de l'état de mobilier fourni avec chaque appartement et du descriptif technique des parties privatives et communes ainsi que des plans.

### **Article 3 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL**

La date de prise d'effet du bail est fixée au jour du démarrage de l'exploitation de la Résidence, prévue à titre prévisionnel le 15 juin 2007.

Dans le cas où l'acte de vente serait signé par le bailleur postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, la prise d'effet du bail est fixée au jour de la date de signature de l'acte de vente.

Le bail portera sur une période de 9 années.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant l'échéance du bail.

A la fin de la première période de 9 ans, le présent bail sera renouvelable par période de 3 ans par tacite reconduction pour 9 ans.

### **Article 4 – DESTINATION DES LIEUX**

Il est précisé que le Preneur exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité à caractère de résidence para-hôtelière, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes déterminées, avec la fourniture sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture de linge de maison
- La réception de la clientèle.

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

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, répond aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 (BOI 3A.9. 91) et de l'article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002 (loi de finance rectificative pour 2002).

Le Preneur devra justifier sur demande du Bailleur de la facturation de ces services.

### **Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

#### **Le Preneur s'oblige :**

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

La société preneuse supportera les réparations de toutes natures, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

P.D.

79

4

Elle supportera toutes ses dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans des parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le Preneur supportera les frais occasionnés, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

2) A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

3) A entretenir des lieux loués en bon état de réparations locatives, pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives.

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

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

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'entretien du mobilier garnissant les appartements et mis à sa disposition par la bailleur.

4) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, en accord avec le bailleur, sauf en cas de modifications imposées par une évolution de la réglementation.

5) A ne faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au Bailleur sans indemnité de tout travaux, embellissement et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec autorisation du Bailleur.

6) A acquitter l'ensemble des charges de copropriété récupérables ainsi que les impôts et taxes d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc. Etant ici précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du Preneur restera à la charge exclusive du Bailleur.

7) A offrir des services payants aux sous-locataires de la résidence, en plus de l'hébergement, le petit déjeuner, le nettoyage de locaux, la fourniture de linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D du code général des Impôts, par instruction DGI du 11 avril 1991 et par l'article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002 (loi de finance rectificative pour 2002), permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur sera immatriculé au RCS au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA, article 261D4-c.

Un règlement intérieur de la résidence sera établi par le Preneur définissant les modalités d'usage et de fonctionnement de ces services, leurs tarifs et conditions, etc.

8) A faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie et les dégâts des eaux, l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués ainsi que les risques locatifs, la perte de loyer et le recours des voisins et des tiers par une compagnie notoirement solvable, d'en payer ponctuellement les primes. Il devra justifier de ses

P.M. 

assurances et de l'acquis des primes à toute réquisition du bailleur.

9) Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

10) Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en gestion para-hôtelière selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le nouveau cessionnaire en outre, devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

Le Preneur actuel restant solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers.

#### **Obligations du Bailleur :**

##### **Le Bailleur :**

1) Autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur et à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de l'exécution de toutes ses conditions.

2) Autorise le Preneur à sous louer en meublés et avec les services et les prestations ci-dessus indiquées, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant.

3) Décline toute responsabilité, relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le Preneur, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du Bailleur.

4) Conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, les honoraires de syndic, l'assurance des murs ainsi que les travaux définis par l'article 606 du code civil.

5) 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.

6) autorise irrévocablement le preneur à prendre livraison des lots objets du présent bail.

#### **Article 6 – LOIS ET USAGES**

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du Bailleur.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

#### **Article 7 – LOYER**

P.M.

U  
T D

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 4477 EUROS HT soit 4923,24 EUROS TTC, TVA au taux de 5.5%.  
Ce loyer sera payable au domicile du Bailleur, par trimestre civil échu.

Il se décompose comme suit pour chaque appartement.

Numéro	Type	Surface	Loyer Annuel H.T.
92	T2	32,19	4477 €

**Révision du loyer :**

Ce loyer sera révisé tous les trois ans, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (base 100 en 1953) publiée par l'INSEE et limité à 2 %, et cela à la date anniversaire d'entrée en vigueur du présent bail.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera celui du trimestre de la prise d'effet du présent bail.

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 Générale 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.

En cas de variation de la TVA, pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du Bailleur,
- 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, le loyer défini ci-avant ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance mais sera couvert par l'assurance couvrant la perte de loyer souscrite par le Preneur.

**Article 8 – REGLEMENT**

Le Bailleur s'engage à quittance par trimestre civil échu de location, la facture qui sera établie pour son compte par le Preneur.

**Article 9 – REVENTE**

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 résultant du présent contrat.

**Article 10 – CLAUSES PARTICULIERES**

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

Handwritten initials and a large number '4' are present at the bottom right of the page.

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 aux délibérations, en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du Mandant et du Mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Pour permettre la prise de jouissance du bien, l'acquéreur donne dès à présent tous pouvoirs au gestionnaire de la résidence avec services à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clés de locaux et mobiliers vendus. Toutefois l'acquéreur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du gestionnaire à cette dernière.

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 grave du Mandataire dans l'exercice de sa mission.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le Bailleur.

**Article 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

**1) Défaut d'exécution des engagements :**

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ces engagements et qu'en cas de non paiement des loyers à l'une de ses échéances ou de non respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin de recourir en justice, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou une sommation par huissier de payer, restée infructueuse.

**Article 12 – Attribution du 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 de AIX EN PROVENCE.

Fait en 3 exemplaires originaux.

A... Aix.....

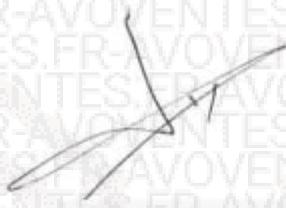
A

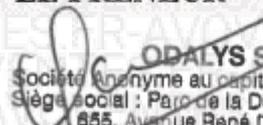
Le 29/03/2006.....

Le

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**



  
**ODALYS SA**  
Société Anonyme au capital de 613 333 €  
Siège social : Parc de la Duranne - BP 412  
655, Avenue René Descartes  
13591 Aix en Provence - Cedex 3  
RCS Aix en Pce 411 780 463  
@Iret 411 789 448 00183 - APE 702 C