

Référence

AVOVENTES

Bailleurs:

AVOVENTES

Données Parc:

Quadri : MOVI

Nom résidence : MONTEVRAIN VILLAGE

Marque d'Origine : APO_SUITESVILLAGES

Date d'ouverture : 9/1/2006

Marque exploitation :

Appartement

Numéro de bail: AVOVENTES

Numéro Lot Copro: 905

Numéro Lot Vente :

Numéro Lot Porte : 65

Code Protel : T2SUP

Surface : 65,15

Typologie : T3

Parking

Numéro Lot Copro Pk:

Numéro Lot Vente Pk :

Données Bail :

Libellé Code Type Bail : Tacite Reconduction

Date au format américain

Date 1^{er} bail (si date début vide) : 10/1/2006

Date début : Date de fin : 9/30/2015

Date de sortie : Date de saisie :

Droits de séjours : NON

Fréquence de quittance : T

Statut Fiscal :

AVENANT TRANSACTIONNEL

Résidence **MONTEVRAIN**

AVOVENTES

PREAMBULE

Bailleur(s) et Gestionnaire ont conclu un bail commercial en date du 01/10/06 se terminant le 30/09/15
Afin de maintenir l'activité de la résidence, les parties ont convenu par voie du présent avenant les dispositions ci-dessous :

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

1. LOYERS

1.1. Le Gestionnaire paie l'arriéré des loyers dus jusqu'au 4^{ème} trimestre 2011 inclus, pour parvenir à un règlement de loye correspondant à 70 % HT du loyer initial revalorisés suivant indice prévu au bail.

1.2. Modalités de paiement de l'arriéré :

- le Gestionnaire enverra au Bailleur le présent avenant en autant d'exemplaires que de parties ;
- le Bailleur retournera s'il est d'accord, lesdits exemplaires signés par lui, à la société PARK & SUITES dénommée le Gestionnaire.
- dès réception par celle-ci des avenants signés, le Gestionnaire effectuera immédiatement un virement bancaire sur le compte du Bailleur à due concurrence du montant du loyer visé au présent article.

1.3. Délais de paiement de l'arriéré : au plus tard le 16 Mars 2012.

1.4. Paiement des loyers à partir du 1^{er} trimestre 2012 sur cette quotité revalorisée de 70 %, à la date stipulée au bail.

2. CHARGES

2.1. Le Gestionnaire paiera les charges de copropriété suivantes (locatives, imputables au locataire, forfaitaires, taxes sur enlèvement des ordures ménagères) pour chaque résidence concernée, à l'exclusion de celles de l'article 606 du code civil (grosses réparations), de la taxe foncière et des charges de copropriétés dites non récupérables.

3. RESILIATION DU BAIL

A défaut de règlement des loyers et charges, visées au point 2, le bail pourra être résilié, en référé, à la seule volonté du bailleur, dans un délai d'un mois, consécutif à un commandement de payer resté infructueux.

4. STIPULATIONS GENERALES

4.1. Les stipulations du présent avenant remplacent et annulent les clauses du contrat de bail susvisé portant sur les mêmes questions. L'ensemble des autres clauses dudit bail continue de s'appliquer sans changement.

4.2. Le présent avenant est confidentiel et ne pourra pas être communiqué à quiconque à l'exception des services de l'Etat du syndic de copropriété ou sur décision de justice.

Fait à Montpellier le 20 février 2012.

en autant d'originaux que de parties ayant des intérêts communs.

AVOVENTES

©AVOVENTES.FR

Portes lès Valence

le 7 mars 2012

©AVOVENTES.FR



● LR AR

Concerne : Résidence MONTEVRAIN lot n° 65 – AVENANT TRANSACTIONNEL du
20.02.12

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint l'AVENANT TRANSACTIONNEL concernant la Résidence
MONTEVRAIN lot 65 en DEUX EXEMPLAIRES signés de ma part.

● Vous voudrez bien me retourner un exemplaire signé de votre part et sur lequel sera indiqué le
nom du dirigeant social actuel ainsi que le numéro de sa carte professionnelle.

Je vous en souhaite une bonne réception.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, Mes salutations.

**BAIL COMMERCIAL
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES**



**EN APPLICATION DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU
NOUVEAU CODE DU COMMERCE
ET DES TEXTES SUBSEQUENTS**

Entre les soussignés

AVOVENTES

ci-après désigné par le vocable « le Bailleur », d'une part

- et

AVOVENTES

ci-après désigné par le vocable « le Preneur », d'autre part,

qui accepte les locaux ci-après désignés, faisant partie de la résidence «Village Vert de Montevrain» située Zac des Frênes, 77144 MONTEVRAIN.

Préalablement au Bail commercial faisant l'objet des présentes il est exposé ce qui suit :

EXPOSE :

Suivant acte notarial annexé aux présentes, le bailleur a acquis de la ©AVOVENTES.FR
©AVOVENTES.FR nom collectif ayant son siège social à MONTPELLIER (34080) 148 rue
Marius Carrieu, le logement ci-après désigné

Numéro de Lot	Type	Etage	Surface	Loyers HT Mensuels	Loyers HT Annuels
65	T3		65,15m ²	992 €	9 504 €

Ainsi que le mobilier garnissant cet appartement.

De son côté, le preneur a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant un certain nombre de prestations para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le preneur, doit prendre à bail commercial chacun des lots meublés de la dite résidence, après leur vente, puis 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 para-hôtelières ci-après décrites.

Ceci exposé, il est passé au bail commercial objet des présentes.

BAIL COMMERCIAL :

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce, au preneur qui l'accepte, les biens immobiliers et mobiliers dont désignation ci-dessus exposée, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées.

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1 - DUREE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de l'ouverture et de l'exploitation de la Résidence Services, Résidence Village Vert de Montévrain, Zac des Frênes, 77144 MONTEVRAIN ou à la date d'entrée en jouissance de ses lots de copropriété par le BAILLEUR, si cette date d'entrée en jouissance est postérieure à la date de mise en exploitation de la Résidence.

Le bail portera sur une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le jour de la prise d'effet.

Au terme de cette période, le bail sera renouvelable, par tacite reconduction, pour une période de 9 années.

LE PRENEUR convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Au cas où LE BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser LE PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception 12 mois à l'avance.

2 - DESTINATION

Le Preneur ne pourra exercer, dans les immeubles faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence service. Cette activité consiste en la sous location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- . le nettoyage des locaux
- . la distribution de petits déjeuners
- . 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 et l'instruction DGI du 30 avril 2003 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, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 D 4°)

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

3 - CHARGES ET CONDITIONS

Concernant le Preneur :

Le preneur s'oblige :

- a) A prendre les lieux loués meublés dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.

La société preneuse supportera les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

Elle supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachées aux lots.



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.

- b) A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
- c) A 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. 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 sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.
- d) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.
- e) La Société preneuse pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la Société preneuse et entretenue en parfait état.
- f) A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, ni changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au bailleur, sans indemnités de tous travaux embellissant et améliorations quelconques qui seraient faits pour lui, même avec l'autorisation du bailleur.
- g) Le Preneur sera tenu de 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.
- h) Le Preneur acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité. Toutefois, le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier ainsi que les dépenses de remplacement du mobilier vétuste. Le bailleur conservera à sa charge les charges de copropriété non récupérables dans la limite de cinq pour cent (5 %) du montant du loyer annuel TTC.

Concernant le bailleur :

- a) Le Bailleur 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 des preneurs.

- b) Le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant. Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail à des cessionnaires notoirement solvables qu'après en avoir informé le bailleur. De plus, le preneur restera garant et solidaire avec son cessionnaire du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes les conditions du bail pour une durée de 12 mois après ladite cession. Il autorise, par ailleurs, le preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant.
- c) Le Bailleur subroge, en tant que de besoin le preneur dans ses droits et obligations, relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et l'autorise irrévocablement à mettre en jeu l'assurance « dommages-ouvrage ». 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 au paragraphe 5.

4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel TTC de 10 026, 72 €

LOT	ETAGE	SURFACE	Montant du Loyer TTC
65		65,15 m ²	10 026, 72 €/an

Le loyer sera révisé de plein droit tous les trois ans à la date anniversaire du bail, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (Base 100 en 1953) publié par l'INSEE.

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 bail.

L'indice à utiliser pour la prochaine révision sera le dernier indice connu à la date anniversaire du 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 Général des Impôts.

Le Bailleur conformément à l'article 293F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.

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



5 - CLAUSE RESOLUTOIRE

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 ses 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.

Il est expressément convenu qu'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, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra 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.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

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.

Dans le cas où la non sous-location du bien 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 (telles que : incendie de l'immeuble, inondation ...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, elle entraînerait le non-paiement du loyer défini ci-dessus qui sera suspendu et dont 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 pertes d'exploitation souscrite par le preneur.

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.



7 - FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du Preneur.

8 - 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.

9 - 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.

Fait à Montpellier
En deux exemplaires originaux.

Le 3/09/2004

LE BAILLEUR.



LE PRENEUR.



Montpellier, le 10 octobre 2006

LRAR

Objet : Résidence Le Village Vert de Montevrain à Montevrain – Prise d'effet du Bail Commercial –
Lot(s) n° : 65

Madame,

Nous avons le plaisir de vous confirmer par la présente la date de la prise d'effet de votre bail commercial concernant votre acquisition du lot n° 65 de la Résidence Le Village Vert de Montevrain à Montevrain, soit le 1^{er} octobre 2006.

D'autre part, vous trouverez sous ce pli, en double exemplaire, le mandat de facturation ainsi que la lettre d'information de cession de bail liée au changement de dénomination sociale de la S.G.C.R.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner un exemplaire du mandat de facturation dûment signé par vos soins, à l'aide de l'enveloppe ci-jointe.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

130/140 Quai Flora Tristan
34 077 Montpellier cedex 3
Tél. : 04 67 40 76 19 - Fax : 04 67 40 76 11