

**CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLÉS
SOU MIS AUX ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DU COMMERCE**

Entre les soussignés

Si bailleur personne morale :

La Société dénommée « » au capital de.....dont le siège est à..... identifiée au SIREN sous le numéro.....et immatriculée au Registre du Commerce et des Société dereprésentée par M.....

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale ordinaire des associés de ladite société en date du.....dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est annexée aux présentes.

Si bailleur personne physique :

Monsieur, Madame

Nom : [REDACTED]
né (e) le 30/03/1955
de nationalité :

Prénom : [REDACTED]
A
exerçant la profession de :

demeurant ensemble : [REDACTED]

Ci-après dénommé le « **BAILLEUR** », d'une part,

Et

La Société **HOTELIERE MASSILI APPART** ,
SARL en cours de formation, au capital de 5.000 euros,
sise 45, Allée des Ormes, Bât B, 06250 MOUGINS,

Représentée par Monsieur Jean-Marc MULKO , son Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « **PRENEUR** », d'autre part,

Ci-après ensemble dénommées les « **PARTIES** ».

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIV

Le BAILLEUR était antérieurement lié à la Société **SCOP MASSILI'APPART VIEUX PORT** par un bail commercial, portant sur les locaux objets des présentes, à destination d'une activité exercée par le Preneur consistant en la sous-location de locaux meublés à usage d'habitation avec la fourniture d'au moins trois des prestations suivantes (Petit-Déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge, réception de la clientèle) situés 4 rue de la Coutellerie – 13002 MARSEILLE (ci-après désignée la « **RÉSIDENCE** »).

La société **SCOP MASSILI'APPART VIEUX PORT** a été déclarée en redressement judiciaire par jugement du 5/07/2017.

Consécutivement, RESIDHOTEL a confirmé son intention de présenter une offre de reprise du fonds de commerce à des conditions, notamment financières, déterminées dans le présent bail, régularisé avec les propriétaires/bailleurs.

Le présent bail est en conséquence signé sous la seule condition suspensive que l'offre de HOTELIERE MASSILI APPART soit retenue par le Tribunal de Commerce de MARSEILLE, dans le cadre du redressement ou de la

liquidation judiciaire de la SCOP MASSILI'APPART VIEUX PORT ou que l'administrateur ou le liquidateur résilie les baux en vigueur.

Dans les deux cas, le présent bail se substituera de plein droit au bail consenti à la SCOP MASSILI'APPART VIEUX PORT, et prendra effet, en cas de cession, le jour fixé par la prise de jouissance du fonds, en cas de résiliation, à la date d'effet de cette résiliation.

Enfin, il est expressément convenu qu'en cas de transfert du bail ordonné par le tribunal, les clauses du présent contrat se substitueront aux clauses du bail d'origine.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – BAIL

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, les biens ci-dessous désignés à l'article 3 y compris leurs meubles, dont la consistance, la désignation et la destination sont ci-après établies, tels qu'ils existent avec tous leurs accessoires et toutes leurs dépendances, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités préalablement aux présentes.

ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de **ONZE ANS (11 ans)**, à compter de la date d'entrée en jouissance, fixée par jugement du Tribunal de Commerce de MARSEILLE.

Le PRENEUR renonce expressément à sa faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, conformément à l'article L145-4 du code de commerce,

Si le preneur entend mettre fin au bail, au terme de celui-ci, il 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.

De son côté, le Bailleur qui entend mettre fin au contrat pourra délivrer congé dans le même délai, dans les formes l'article L45-9 Alinéa 5 du Code de commerce :

« Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

ARTICLE 3 – DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Dans la résidence sise au 4 rue de la Coutellerie – 13002 MARSEILLE, le lot d'hébergement meublé désigné dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier comme suit :

Type : STUDIOS

N° de lot : 22 / N° d'appartement : 12 / Surface CARREZ : 20.06 m2

N° de lot : 10 / N° d'appartement : 8 / Surface CARREZ : 20.64 m2

Outre l'accès et la jouissance de ses parties communes attachées à ces lots.

ci-après désignés les « **LOCAUX LOUÉS** ».

Ainsi que le tout existe, avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant avoir pris connaissance du règlement de copropriété décrivant les parties communes et privatives et avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des LOCAUX LOUÉS.

Les « *parties communes* » d'exploitation (accueil, bureaux, salle petit-déjeuner, locaux techniques, lingerie...) sont la propriété du syndicat des copropriétaires.

Ces « *parties communes d'exploitation* » seront mis à disposition gracieuse du PRENEUR en même temps que les LOCAUX LOUÉS sans nuisance aux copropriétaires qui n'auraient pas donné à bail leurs lots privatifs au PRENEUR, dans le respect des dispositions du règlement de copropriété dont ce dernier affirme avoir parfaite connaissance.

En cas de non mise à disposition gracieuse de ces parties communes, le bail serait nul et non avenue si bon semble au Preneur.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR devra exercer dans les LOCAUX LOUÉS, de même que dans l'ensemble des autres locaux constituant la RÉSIDENCE, l'activité d'exploitation consistant en la sous-location de locaux meublés à usage d'habitation, situés dans ledit immeuble conformément à l'article 261 D 4°b) du CGI.

Etant fait ici observer que le Preneur fournira à la clientèle au moins trois des prestations suivantes :

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

Dans la mesure où la fourniture par le Preneur de trois des quatre services est une condition essentielle de l'assujettissement dudit bail à la TVA, il est convenu qu'en cas de non réalisation par le Preneur de trois de ces quatre prestations, les rappels de TVA dont le bailleur pourrait faire l'objet, de la part de l'administration fiscale, seront supportés intégralement par le Preneur à 1^{ère} demande.

D'une façon générale, le PRENEUR fera son affaire de toutes autorisations administratives ou autres obligations requises pour assurer l'exploitation de la RÉSIDENCE, conformément à sa destination.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1 Loyer minimum garanti

Le Preneur acquittera un loyer fixe annuel, pour les 48 appartements de la RÉSIDENCE pris à bail d'un montant de 235.000 €uros HT.

Le montant du loyer minimum garanti pour l'ensemble des bailleurs, est d'un montant total de 235.000 € HT ; les locaux d'exploitation communs et parties communes étant mis à disposition gracieuse de l'exploitant.

Ce loyer fixe annuel attaché aux lot(s) d'hébergement visés à l'article 3 est de **7.211 €uros HT** et se ventile de la manière suivante sur lesdits lots

Lot 1 : N° de lot : 22 / N° d'appartement : 12 : **3.484 € HT**

Lot 2 : N° de lot : 10 / N° d'appartement : 8 : **3.727 € HT**

Ces loyers sont stipulés hors charges, payable par échéances trimestrielles à terme échu et au plus tard le 15 du mois suivant la fin du trimestre échu.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le présent bail est donc consenti et accepté moyennant un loyer Hors Taxes assujetti à la TVA au taux en vigueur à la date de chaque échéance.

Tous les règlements, taxes incluses, auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui à la date d'émission de sa facture.

5.2 Indexation du loyer

A compter du 1^{er} janvier 2019, et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1^{er} janvier, le loyer HT variera automatiquement sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Le loyer sera indexé à l'expiration de chaque période de douze mois par application de la variation de l'Indice de Références des Loyers ILC avec une première indexation à partir du 1^{er} janvier 2019.

Le jeu de cette indexation sera toutefois suspendu en cas de blocage des prix et des loyers décidés par les Pouvoirs Publics.

Les indices de référence retenus pour le calcul de l'augmentation sont :

- Pour l'indice initial, l'indice ILC publié pour le 1^{er} janvier 2018, soit l'indice du 3^{ième} trimestre 2017
- Au moment de chaque révision, l'indice ILC du même trimestre publié, soit celui du 3^{ième} trimestre de chaque année n-1, soit pour exemple au 01/01/2019, l'indice du 3^{ième} trimestre 2018.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi à l'équation suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer précédent} \times (\text{indice nouveau année } n / \text{indice antérieur année } n-1).$$

En tout état de cause, le loyer pourra varier à la hausse et à la baisse,

Toutefois, il est précisé qu'en cas de hausse celle-ci sera limitée à 2 % du loyer réindexé, tandis qu'en cas de baisse celle-ci sera limité à -0.5% du loyer réindexé.

Si au 1^{er} janvier, date à laquelle la clause de révision doit entrer en jeu, l'un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera provisoirement payé 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.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

5.3 Complément de loyer (part variable)

Le BAILLEUR bénéficiera d'un complément de loyer en cas de dépassement d'une base de Chiffre d'Affaires hébergement de la résidence de 760.000 euros Hors Taxes.

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, au plus tard 3 mois après la clôture de son exercice social, en plus du loyer minimum garanti éventuellement actualisé, un loyer global supplémentaire variable, hors charges et Hors Taxes, égal à :

- 30 % de la partie du Chiffre d'Affaires hébergement hors taxes au-delà de 760.000 euros HT

Ces seuils de Chiffre d'Affaires hébergement hors taxes seront réévalués annuellement en tenant compte de l'évolution indicielle appliquée en vertu de l'article 5.2.

Le complément de loyer sera versé par le PRENEUR au BAILLEUR aux tantièmes de copropriété des unités d'hébergement.

A titre d'exemple, le loyer hébergement annuel HT serait de 256.000 euros HT en cas de chiffre d'affaires hébergement HT de 830.000 euros :

- Loyer fixe : 235.000 € HT
- Loyer variable % x : $30\% \times (830.000 - 760.000) \text{ €} = 21.000 \text{ €}$ à répartir aux tantièmes de copropriété

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui à la date d'émission de la facture.

Pour la bonne exécution de cette clause, le PRENEUR sera tenu de communiquer chaque année au BAILLEUR ou au représentant désigné par celui-ci, une attestation du chiffre d'affaires hébergement HT annuel réalisé sur l'exercice écoulé, certifiés par son expert-comptable.

5.4 Engagement de travaux/rénovations et d'investissement mobilier

L'entier mobilier, en état de vétusté, sera changé à prix coûtant aux frais exclusif des propriétaires. Les éléments constitutifs des matériels sont essentiellement les suivants, sans que la liste ne soit limitative en raison d'un état des lieux non encore réalisé :

Literie à adapter en fonction des typologies d'appartements

- Pack Literie base lit double à l'italienne 2 x 90 x 200, oreillers, avec surmatelas et edredécor : 615 € HT
- Pack literie grand lit 160 x 200 avec oreillers, surmatelas et edredécor 375 € HT
- Pack literie grand lit 140 x 190 oreillers, surmatelas et edredécor 335 € HT
- Tête de lit avec chevet , environ 330 € HT
- Coussins 50 € HT
- Meuble TV tablette avec console 200 € HT
- Chaises Master Stark 95 € HT/ U
- Rideaux occultants (prix à parfaire en fonction des tailles des fenêtres) 250 € HT
- Table 300 € HT
- TV LCD 250 € HT
- Machine à café + bouilloire 80 € HT
- Canapé lit (seuls 14 appartements sont concernés) 550 € HT

Soit un budget global moyen HT à affiner en fonction des typologies avec canapé de 2.850 € , sans canapé de 2.300 € HT.

Pour les deux appartements avec terrasses, il faudra ajouter tables et chaises de jardin pour 400 € HT

- Une remise en peinture des appartements avec un forfait HT en fonction de la taille des appartements qui devrait osciller entre 600 et 800 € HT.
- Les sols sont globalement en état d'exploitation sauf 4 ou 5, selon les dires de l'exploitant actuel.

S'ils doivent être remplacés, le changement d'un sol en PVC représente un coût moyen de 40 € HT /m² + plinthes à 11 €/ml.

En résumé, hors les sols (si exception à traiter, elle le sera aux meilleures conditions), la remise à niveau d'un appartement représente un coût moyen de 3.000 € HT (mobilier + peintures) à 3.550 € HT (sans ou avec canapé et hors mobilier terrasse).

La campagne de travaux sera engagée dès la prise d'effet du bail.

RESIDHOTEL, pour vous accompagner dans le financement, avancera 30% du montant, remboursable, à compter de l'achèvement des travaux, sur vos quatre prochaines échéances.

Pour les éléments de travaux et mobilier à charge des bailleurs, le BAILLEUR s'acquittera sur simple demande suivant appel de fonds justifié par l'état d'avancement des sommes qui demeurent à sa charge. En tout état de cause, une fois les travaux achevés et matériel livré, l'ensemble des sommes devra être acquittée. A défaut, le Preneur sera autorisé sans autre formalité à retenir les sommes dues sur les loyers.

Enfin, RESIDHOTEL assurera à ses frais :

- La mise en place d'une installation wifi neuve ;
- La réfection des communs, couloirs, accueil et salle de petit-déjeuner (peinture) avec ses aménagements..

5.5 MANDAT EXPRES DE FACTURATION

Le BAILLEUR donne mandat exprès au PRENEUR d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

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.

Les factures de loyer seront établies gratuitement par le PRENEUR au nom et pour le compte du BAILLEUR et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au BAILLEUR, l'original étant conservé par le PRENEUR.

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 Mandataire toute modification portant sur son nom, son adresse, son numéro TVA ou tout autre renseignement utile à la facturation.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

Définition de la vétusté

Dans l'intégralité de ce Bail, la VÉTUSTÉ s'entend de l'usure normale résultant de l'usage prolongé et ne relevant pas directement d'une dégradation ou d'une aggravation de cette usure par le fait du PRENEUR ou de l'occupant des LOCAUX LOUÉS.

Définition des réparations locatives

Dans l'intégralité de ce Bail, et conformément aux décrets N°87-712 et N°87-713 du 26 août 1987, sont des RÉPARATIONS LOCATIVES les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et

0

JLP OF

équipements à usage privatif.

Est annexé au présent bail l'inventaire de ces RÉPARATIONS LOCATIVES.

Répartition des charges

Conformément à l'article L.145-40-2 du code du commerce, la répartition des charges entre le PRENEUR et le BAILLEUR s'organisera en substance de la manière suivante :

6.1 Concernant le PRENEUR

État des lieux :

Le PRENEUR prendra les LOCAUX LOUÉS dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci feront l'objet d'un état des lieux. Cet état des lieux donnera lieu à des remises à niveaux visées ci-avant, afin que le PRENEUR puisse utiliser le bien dans son entier fonctionnement.

Durant toute la durée du contrat, le PRENEUR entretiendra les LOCAUX LOUÉS et le mobilier les garnissant en bon état de RÉPARATIONS LOCATIVES et d'entretien.

Le PRENEUR rendra les lieux loués, à la sortie, en bon état de maintenance et de RÉPARATIONS LOCATIVES. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant mobilier qu'immobilier, entre les PARTIES, à la fin du contrat.

Le PRENEUR obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.

Charges :

1/ Le Preneur supportera toutes les charges locatives afférentes aux parties privatives louées et donc aux locaux d'exploitation, parties communes mis à disposition gracieuse par le syndicat des copropriétaires.

2/ Le Preneur supportera la part locative des charges de copropriété afférente aux parties communes et locaux d'exploitation. Il en acquittera le montant directement auprès du syndic pour la part locative. Les contrats devront être souscrits par le syndicat des copropriétaires.

Le Bailleur se conformera aux orientations données par le Preneur pour demander et obtenir du syndic de la copropriété soit des modifications/renégociations de contrats, soit le changement de prestataires, soit la résiliation éventuelle de contrats existants, notamment par décisions d'assemblée générale de copropriété.

A titre indicatif, le Preneur supportera, à concurrence des tantièmes dont il a la jouissance, (qu'il en assume directement la charge, ou que le montant de ces dépenses lui soit imputé à titre de charges refacturables) :

(i) toutes les dépenses d'entretien des LOCAUX LOUÉS ou de parties à usage commun de la RÉSIDENCE ainsi que de leurs équipements de toute nature, tant en ce qui concerne les structures ou sols que les divers réseaux, les décorations, les circulations extérieures, les végétaux etc., et les honoraires qui y sont liés, en ce inclus :

- le nettoyage des LOCAUX LOUÉS et des parties à usage commun et l'enlèvement des déchets qui en proviennent,
- le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien, de même que tous produits d'entretien,
- les coûts des RÉPARATIONS LOCATIVES des menuiseries et des ouvrants,
- les coûts des RÉPARATIONS LOCATIVES de toutes fermetures, portes, vitrages, peintures et revêtements de sols et murs, serrurerie générale, sols, canalisations, plomberie, menuiserie, installations électrique ou téléphoniques, câblages informatiques, compteurs, descentes et évacuations, installations sanitaires,
- les coûts des RÉPARATIONS LOCATIVES des réseaux électriques des luminaires, des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques,
- les coûts des contrôles techniques nécessaires afin de satisfaire à toutes les obligations légales et réglementaires en vigueur relatives à la conformité, la mise aux normes, l'hygiène et la sécurité des LOCAUX LOUÉS ou de la RÉSIDENCE,

(ii) toutes les dépenses de réparation locative des LOCAUX LOUÉS ou des parties à usage commun de la RÉSIDENCE ainsi que de leurs équipements de toute nature et les honoraires qui y sont liés

n *JLP* *of*

(iii) toutes les dépenses de réparation ou de remplacement des équipements de toute nature propriété du PRENEUR, et les honoraires qui y sont liés,

(iv) toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus,

(v) toutes les dépenses exposées dans le cadre de l'exploitation des LOCAUX LOUÉS et des parties à usage commun de la RÉSIDENCE telles que les consommations d'électricité, de téléphone ou autres, en ce inclus, notamment :

- la totalité des dépenses exposées pour la sécurité des LOCAUX LOUÉS ou de la RÉSIDENCE (gardiennage, vidéosurveillance, service d'ordre éventuel des parties à usage commun de la RÉSIDENCE, etc.),
- la seule maintenance de la sécurité contre l'incendie (notamment les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurance), à l'exception des mises aux normes (charges de travaux) qu'imposerait la réglementation qui seraient à la charge du bailleur.
- les coûts d'abonnements et de branchements souscrits pour l'alimentation des LOCAUX LOUÉS et des parties à usage commun de la RÉSIDENCE en fluides,
- les frais, redevances, taxes dus au titre des éventuels sous-abonnements du PRENEUR, de leur mise en service, fonctionnement, entretien, renouvellement, les coûts de résiliation desdits sous-abonnements au terme du Bail, les frais et éventuelles indemnités y afférents, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être recherché à ce titre,

(vi) les primes et le cas échéant les surprimes de la police ou des polices d'assurance contractée(s) pour les LOCAUX LOUÉS et la RÉSIDENCE,

(vii) les dépenses afférentes aux services de parahôtellerie fournis par le PRENEUR ou ses prestataires.

Etant précisé que les dépenses visées précédemment comprennent nécessairement tous les frais nécessaires à l'exécution des prestations qu'elles recouvrent, et notamment les dépenses de personnel (y compris charges sociales), de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts ou taxes, les honoraires, les primes d'assurances spécifiques.

Le PRENEUR s'engage à payer ses charges, contributions personnelles mobilières, taxes locatives et autre taxes de toute nature le concernant particulièrement ou relatives aux activités qu'il exerce dans les LOCAUX LOUÉS.

Le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic, ou le BAILLEUR, adressera au PRENEUR à chaque appel de fonds y compris provisionnel, un décompte global des sommes dont il devra s'acquitter entre ses mains pour la partie charges locatives ; la part charges non locatives devant être acquittée directement par le Bailleur.

Cet état contiendra le détail des sommes dues à chaque copropriétaire.

Ces appels de fonds, pour la part locative, seront réglés dans les 30 jours de la réception desdits appels.

A la fin de chaque exercice, le BAILLEUR ou le syndic adressera au PRENEUR le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété approuvant les comptes, le budget prévisionnel pour l'année à venir ainsi que la reddition des comptes.

Cette reddition des comptes fera apparaître les sommes au débit ou au crédit du compte du copropriétaire.

Le PRENEUR s'engage à régulariser au syndic toute somme portée au débit du compte du copropriétaire, au titre des présentes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

En tout état de cause, et à défaut de règlement direct entre les mains du syndic, le PRENEUR s'acquittera à première demande, des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du BAILLEUR, qui pourra agir directement contre le PRENEUR pour recouvrer les charges récupérables.

Le BAILLEUR devra justifier auprès du PRENEUR de l'appel de fonds du syndicat des copropriétaires faisant état de la part récupérables des charges établie selon la répartition visée en annexe.

Le preneur déposera chaque année ses comptes sociaux au greffe du Tribunal de commerce.

0

OF
JLP

Entretien :

Le PRENEUR conservera à sa charge les travaux usuels de peinture et d'entretien des sols pour maintenir la résidence en bon état d'entretien.

Impôts et taxes :

Le PRENEUR acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, incluant les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des LOCAUX LOUÉS ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, comme par exemple la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou la taxe sur les enseignes.

Le PRENEUR acquittera les impôts et taxes des parties communes d'exploitation, et notamment l'impôt foncier relatif aux locaux communs d'exploitation.

Enseigne :

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation sera réalisée à ses frais et entretenue par lui en parfait état.

Assurance :

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 mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués ainsi que ceux mis à disposition (accueil, salle petit-déjeuner, local jacuzzi et sport, salle réunion, bureaux, locaux techniques, lingeries, parkings, locaux communs, etc.), les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des revenus d'exploitation.

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 renonce et fait renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le BAILLEUR, ses mandataires et ses assureurs.

6.2 Concernant le BAILLEUR**Charges :**

Resteront à la charge du BAILLEUR toutes les dépenses ne relevant pas de la catégorie des charges locatives énoncées au 6.1 et notamment les grosses réparations mentionnées à l'article 606 ainsi que les postes suivants :

- le ravalement et l'entretien des façades,
- la réfection des halls, montées et coursives d'escaliers,
- le remplacement des organes de chauffage, sanitaire, robinetterie, production d'eau chaude, implantés dans les locaux communs,
- le remplacement des sols,
- la réfection de l'étanchéité des toitures,
- les travaux représentant une modification des équipements existants ou une amélioration du standing du lot pris à bail et faisant l'objet d'un accord du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires.
- mises aux normes relatives à la sécurité du bâtiment

Cette énumération n'étant pas limitative.

(iii) les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail,
(iv) les frais de direction et d'administration du syndic de la RÉSIDENCE et charge d'assurance et toutes charges de copropriété non locatives.

Impôts et taxes :

Le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, et notamment l'impôt foncier des LOCAUX LOUÉS, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui demeurera à la charge du PRENEUR.

Non concurrence :

Le BAILLEUR s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la RÉSIDENCE dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ce lot, pour y exploiter un commerce 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.

Exploitation, cession :

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au bail en tout ou partie à peine de nullité de la cession et en tout état de cause d'inopposabilité au BAILLEUR et de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au BAILLEUR, sauf cession du bail dans le cadre des dispositions de l'article 145-16 du Code de commerce, à savoir dans le cadre d'une cession du fonds de commerce de l'exploitant.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le BAILLEUR avec un préavis de un mois par lettre recommandée AR.

Aucune cession, aucun apport ne pourra être réalisé s'il est dû des loyers ou charges par le PRENEUR

Il autorise également le PRENEUR à sous-louer meublés et avec services les LOCAUX LOUÉS, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci-avant, à la condition expresse que l'activité y exercée soit celle définie à l'Article 261 D 4° b du C.G.I. et dans l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003.

Dans tous les cas où une sous-location est consentie, le PRENEUR reste seul tenu des obligations au titre du bail, et notamment quant à la non modification de l'activité contractuellement autorisée, du paiement des loyers et des charges.

De convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce, le PRENEUR est dispensé d'appeler le BAILLEUR à concourir aux actes de sous-location précités.

En cas de cession du fonds de commerce, le PRENEUR reste cautionnaire et tenu responsable du paiement des loyers et des charges et ce, sur une période de 2 ans.

Le Bailleur sera informé de la cession par tout moyen.

Mobilier :

Le PRENEUR entretiendra le mobilier mis à sa disposition, tel que spécifié dans l'état du mobilier annexé.

Lorsque cela sera nécessaire pour raison de VÉTUSTÉ, telle que définie précédemment, la charge financière du renouvellement incombera au BAILLEUR, qui demeurera propriétaire des dits équipements en sa qualité de loueur meublé.

Le PRENEUR devra, préalablement à tout renouvellement, en informer le BAILLEUR et lui communiquer à minima deux devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE CESSIION DES MURS

Conformément à l'article L145-46-1 du Code de commerce, « Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. ».

Le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au PRENEUR, ou à toute société dont il serait associé majoritaire. Ainsi, ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, les frais, droits et émoluments consécutifs à la rédaction de l'acte de vente seront supportés par l'acquéreur.

ARTICLE 8 – INTÉRÊTS DE RETARD

Toute somme non réglée par le PRENEUR à sa date d'exigibilité portera intérêt depuis la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure. Cet intérêt sera égal au taux de l'intérêt légal applicable au jour du calcul des intérêts, majoré de 2 (DEUX) points.

ARTICLE 9 – ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Le PRENEUR est habilité à recevoir des pouvoirs pour représenter le BAILLEUR aux assemblées, dans la limite des dispositions de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de celles du règlement de copropriété.

ARTICLE 10 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou d'exécution d'une seule des charges et conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts et du droit du Bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

Les manquements justifiant la mise en œuvre de la présente clause résolutoire auront également pour effet de mettre à la charge du Preneur les frais engagés par le Bailleur, et notamment :

- le coût du commandement de payer ;
- les frais de poursuite en ce compris les honoraires du conseil et les autres frais irrépétibles éventuellement engagés (en ce compris les droits de recouvrement et d'encaissement facturés par l'huissier).

ARTICLE 11 – INDEMNITÉ D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR, en cas de non délaissement des LOCAUX LOUÉS après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, est calculée, au prorata de la durée d'occupation, sur la base du dernier loyer contractuel annuel pratiqué majoré de 1 %, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être demandés en justice par le BAILLEUR.

ARTICLE 12 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

Sont rappelées les dispositions suivantes :

- Article L145-9 du Code de Commerce :

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

7

JLP

OF

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

- Article L145-10 du Code de Commerce :

« A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »

- Article L145-11 du Code de Commerce :

« Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L.145-14 du Code de Commerce :

« 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. ».

- Article L.145-17 du Code de Commerce :

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité.

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le PRENEUR ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Il est rappelé que ces dispositions sont susceptibles d'évoluer et que des réformes déclarées d'ordre public peuvent être jugées applicables aux baux en cours.

ARTICLE 13 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ART. L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT), DPE

L'Exploitant 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 L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail un diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, sur simple demande, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au BAILLEUR d'actualiser ce dossier.

ARTICLE 14 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de présentes, les PARTIES font élection de domicile:

- le BAILLEUR à son adresse telle que mentionnée en tête des présentes,
- le PRENEUR en son siège social, tel que mentionné en tête des présentes.

ARTICLE 15 – 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.

Fait à : *Gap* Le : *29/11/2017*

en DEUX (2) EXEMPLAIRES,

Le BAILLEUR

Lu et approuvé

Lu et approuvé
[Signature]
Lu et approuvé
[Signature]

Le PRENEUR

Représenté par :

Lu et approuvé

[Signature]
[Signature]

JLP
OF

ANNEXE au BAIL

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

- a) Jardins privatifs :
 - Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
 - Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
- b) Auvents, terrasses et marquises :
 - Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
- c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :
 - Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

- a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :
 - Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
 - Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
- b) Vitrages :
 - Réfection des mastics ;
 - Remplacement des vitres détériorées.
- c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :
 - Graissage ;
 - Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
- d) Serrures et verrous de sécurité :
 - Graissage ;
 - Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- e) Grilles :
 - Nettoyage et graissage ;
 - Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

- a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
 - Maintien en état de propreté ;
 - Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
- b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
 - Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
 - Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
- c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :
 - Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

9

JCP
OF

IV. - Installations de plomberie.

- a) Canalisations d'eau :
- Dégorgement :
- Remplacement notamment de joints et de colliers.
- b) Canalisations de gaz :
- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :
- Vidange.
- d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- e) Eviers et appareils sanitaires :
- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.