

RÉSIDENCE SERVICES SUN CITY

BAIL COMMERCIAL LOGEMENT MEUBLÉ

Une gestion : SGCR – SUN CITY

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS
LOUES MEUBLES
(Soumis au décret du 30-09-1953 et aux textes
subséquents s'y rapportant)

SUN CITY

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1 - Le BAILLEUR

.....

.....

D'UNE PART

2 - LE PRENEUR

SGCR – SUN CITY (filiale à 100 % de la SGCR)

SARL au capital de 20 000 € dont le siège social se situe au 70/72 avenue du Pont Juvénal à Montpellier (34000)

Enregistré au Registre du Commerce de Montpellier sous le N° (en cours d'immatriculation)

Représenté par Monsieur TEISSERENC son gérant.

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

CONDITIONS GENERALES

Article 1 - ENGAGEMENT DE LOCATION

LE BAILLEUR donne à bail commercial au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions du décret n°53.960 du 30 septembre 1953, et celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété, les BIENS ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés dont il est propriétaire.



Article 2 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Ensemble immobilier sis à MONTPELLIER (Hérault) 70/72 Avenue du Pont Juvénal ayant fait l'objet d'un descriptif et règlement de copropriété.

Les locaux ci-après plus amplement désignés au paragraphe Loyer et Indexation.

Article 3 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de la signature de l'acte authentique.

Le bail portera sur une durée de 11 ans et 9 mois 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 acte extra judiciaire 12 mois à l'avance du bail.

Article 4 - DESTINATION DES LIEUX

Le logement est destiné à la location meublée avec services.

Il est précisé que LE PRENEUR entend exercer dans le logement faisant l'objet du présent bail de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà pris ou qu'il prendra à bail, une activité commerciale d'exploitant de Résidence Services consistant en la location meublée de logements avec fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, dans les conditions prévues à l'article 261-D4b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Les différents services qui sont offerts sont :

- Une cafétéria servant petits déjeuners et repas rapides
- Le nettoyage des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception de la clientèle

En outre le preneur est immatriculé au registre du commerce au titre de son activité, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA prévu par l'article 261 D-4°C du Code Général des Impôts.

Article 5 - CAUTION

La Société SGCR ; SARL au capital de 7 622,45 €, dont le siège social est au 49, Avenue du Professeur Grasset, 34000 MONTPELLIER,
Identifiée sous le numéro B 432 956 209 au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier
Représentée par Monsieur TEISSERENC en sa qualité de Gérant,
Déclare se porter caution solidaire du PRENEUR envers LE BAILLEUR du paiement des loyers résultant des présentes pour toute la durée de la première période du bail.
Ainsi qu'il résulte d'une attestation de caution en date du 20 février 2002.

Il est précisé dans ladite attestation que cette caution pourra être relayée, le cas échéant, par l'engagement similaire d'un organisme financier.

Article 6 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

LE PRENEUR s'oblige :

1) 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 à l'article 606 du Code Civil.

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

Dans le cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance de la copropriété souscrite par LE SYNDIC prendra à sa charge les dommages, 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 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 contradictoires, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

4) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

5) 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.

6) A acquitter 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, toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc...

Toutefois, LE BAILLEUR conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier.

7) A respecter les conditions imposées par l'instruction du 11 avril 1991 sur les Résidences meublées avec services pour permettre au BAILLEUR d'exercer son droit à déduction et obtenir le remboursement de la T.V.A. pendant toute la durée du bail et en outre s'engage à payer en lieu et place du BAILLEUR toutes les sommes mises en recouvrement par l'administration en cas de remise en cause des droits à déduction dans l'hypothèse où les locaux loués cesseraient de son fait d'être exploités dans les conditions qui déterminent l'imposition de la T.V.A..

8) A contracter auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, pendant toute la durée du bail, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, le risque locatif, couvrant les biens loués, les recours des voisins et des tiers (assurance souscrite par le syndic).

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.

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 de la société preneuse et entretenue en parfait état.

De son côté, 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 avoir informé LE BAILLEUR, à charge pour lui de rester garant et de répondre solidairement avec son cessionnaire du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.

2) Autorise par ailleurs, LE PRENEUR à sous-louer meublés et avec services, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que LE PRENEUR.

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.

4) Autorise irrévocablement LE PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement en ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur - constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que la garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu, et à mettre également en jeu l'assurance dommage - ouvrage.

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par LE PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux de remise en état.

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 à l'Article 10.

5) Conserve à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 7 - LOIS ET USAGES

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quel qu'en soit la durée ne pourra céder 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 express et par écrit du BAILLEUR.

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

Article 8 - LOYER ET INDEXATION

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel toutes taxes comprises de :

Lot	Etage	Surface	Montant du loyer HT	Montant du loyer TTC
17	RDC	33,35	11.503 €	12.135 €
18	RDC	22,70		
19	RDC	22,70		

Le loyer sera payé par trimestre civil à terme échu le mois suivant. Pour la première année, le loyer sera payé au prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique.

Le loyer ci-dessus comprend la TVA au taux actuellement en vigueur soit 5,5%. Dans le cas où le taux de cette TVA serait modifié, le loyer TTC subirait automatiquement l'incidence de cette modification (le loyer HT resterait inchangé).

Ce loyer sera révisé de plein droit tous les trois ans, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (base 100 en 1953) publié par l'INSEE. La date de référence sera la prise d'effet du bail (art. 3).

L'indice de base considéré comme ayant servi à la fixation du présent loyer et qui sera pris en compte sera celui du 2^{ème} trimestre 2002, l'indice à utiliser pour la prochaine révision sera le dernier indice connu à cette date.

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 et de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et à renoncer à la franchise de base.

Dans le cas où la non sous-location du logement résulterait :
soit d'une 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 et graves (telles que : incendie de l'immeuble, etc ...) 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 perdu jusqu'à la fin du trouble de jouissance (les loyers ne reprenant que le mois suivant la fin du trouble de jouissance).

Article 9 - REGLEMENT DES LOYERS

LE BAILLEUR s'engage à établir et à quittance la facture trimestrielle de loyer TTC en mentionnant la TVA et le montant hors taxes des loyers.

Article 10 - 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 11 - ASSEMBLEE DE COPROPRIETE

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, LE BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute autre personne indiquée par celui-ci de le représenter aux Assemblées de Copropriétaires. A cet effet, LE BAILLEUR devra lors de chaque convocation aux assemblées donner pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandat et du mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination. Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat au BAILLEUR.

Toutefois, il est convenu que LE BAILLEUR ne donnera pas mandat au PRENEUR de le représenter aux Assemblées dont l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le PROPRIETAIRE, tels qu'il est dit à l'article 6 ci-dessus.

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 de trois mois.

Article 12 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite de conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par LE PRENEUR qui s'y oblige.

Article 13 - FORCE MAJEURE

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité para hôtelière (tel que tremblement de terre, état de guerre ou siège)
Dans ce cas, le loyer serait acquitté sur la seule base du revenu net d'exploitation.

Article 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives figurant en tête des présentes.

Article 15 - 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.

Telles Sont Les Conventions Des Parties

Etablies en deux exemplaires

A. elle Le 13/09/02 200...2

Le Bailleur

Le Preneur



ANNEXE AU BAIL
DESCRIPTIF DU MOBILIER

APPARTEMENT TYPE 1

MOBILIER

- 1 Clic Clac complet
- 1 Bibliothèque sur pieds
- 1 Etagère murale
- 1 Table repas avec étagère de rangement
- 1 Bureau 160 avec caisson 1 tiroir
- 2 Chaises
- 1 Fauteuil
- 1 Kit vaisselle

LUMINAIRES

- 1 Plafonnier entrée
- 1 Plafonnier séjour
- 1 Plafonnier SDB
- 1 Plafonnier WC

ACCESSOIRES

- 1 Porte-serviettes
- 1 Porte-papier
- 1 Porte-savon
- 1 Patère 3 têtes
- 1 Poubelle SDB
- 1 Nécessaire WC

APPARTEMENT TYPE 2

MOBILIER – SEJOUR

- 1 Clic Clac complet
- 1 Bibliothèque sur pieds
- 1 Etagère murale
- 1 Table repas avec étagère de rangement
- 1 Bureau 160 avec caisson 1 tiroir
- 2 Chaises
- 1 Fauteuil
- 1 Kit vaisselle

MOBILIER CHAMBRE

- 1 Lit 160 x 200
- 1 Sommier
- 1 Matelas
- 2 Tables de chevet

LUMINAIRES

- 1 Plafonnier entrée
- 1 Plafonnier séjour
- 1 Plafonnier SDB
- 1 Plafonnier WC
- 1 Plafonnier chambre

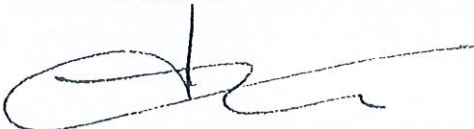
ACCESSOIRES

- 1 Porte-serviettes
- 1 Porte-papier
- 1 Porte-savon
- 1 Patère 3 têtes
- 1 Poubelle SDB
- 1 Nécessaire WC

Fait en deux exemplaires

A. L. Le Le 13/02/02 200.2

Le Bailleur



Le Preneur