

BAIL COMMERCIAL
EN APPELICATION ARTICLES L 145-1 à L 145-60 DU NOUVEAU CODE DU COMMERCE
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES
DANS UNE RESIDENCE AVEC SERVICES

RESIDENCE ROUTE DE MENDE à MONTPELLIER

Entre les soussignés :

—

ci-après désigné par le vocable "le bailleur", d'une part

— et la Société LAMY RESIDENCES, Société Anonyme au capital de 3.175.000 euros, immatriculée au R.C.S. de NANTERRE sous le N° B 342 090 834, dont le siège social est 10-12 rue Marc Bloch – 92110 CLICHY, représentée par Monsieur Pascal PEDOUX, agissant en qualité de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général,

A ce représentée par M. *Alexis N. G. - L. S.*
Clerc de l'Office Notarial sis à MONTPELLIER (34000) 23 bis, rue Maguelone, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte sous seing privé en date à CLICHY du 16 novembre 2010, dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par l'Office Notarial sis à MONTPELLIER (34000) 23 bis, rue Maguelone, lesdits pouvoirs conférés par le président de ladite société, Monsieur Pascal PEDOUX,

ci-après désignée par le vocable "le preneur", d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

1 – Bail

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux articles L 145 – 1 à L 145 – 60 du Code du Commerce et aux articles non abrogés du Décret du 30/09/1953, au preneur qui l'accepte sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les locaux d'habitation équipés et meublés ci-après désignés, faisant partie de la résidence située ROUTE DE MENDE à MONTPELLIER (34000) vendue à des investisseurs privés, par lot, meublés pour les appartements, et dont l'exploitation est confiée à un gestionnaire unique, afin de permettre aux bailleurs de bénéficier du régime juridique et fiscal des loueurs en meublés :

LOT N° 120 – studio N° 205 situé au 2ème étage.
LOT N° 08 : Parking extérieur N° 9.

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.

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 destinés à les garnir conformément à l'annexe ci-jointe.

U

pm

Bail commercial de logements meublés. Résidence ROUTE DE MENDE à MONTPELLIER.

Propriétaire :

LOT N° 120 : studio N° 205 - LOT N° 08 : Parking extérieur N° 9..

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tels que codifiés sous les articles L145-1 du Code de Commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux -soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- Que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- Que les Locaux ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- Que partie des Locaux serait susceptible d'être considéré comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- Que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, conformément à l'article L.145-14 du Code de Commerce, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le Bailleur sur tout ou partie des Locaux -soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes-, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur sera, égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la Résidence dont dépendent les Locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du Preneur (sous-locataire, mandataires etc.).

L'évaluation de l'indemnité d'éviction est faite par référence au chiffre d'affaires TTC annuel moyen calculé sur les trois dernières années, multipliée par un coefficient.

2. Durée du bail.

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de neuf ans conformément à l'article L.145-7-1, avec une prise d'effet au lendemain de la livraison prévue le 31 août 2011 sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale..

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire dans les formes légales.

W

Am

Bail commercial de logements meublés. Résidence ROUTE DE MENDE à MONTPELLIER.
Propriétaire :
LOT N° 120 : studio N° 205 - LOI N° 08 : Parking extérieur N° 9..

3. Clauses particulières concernant la prise d'effet.

La prise d'effet du bail interviendra au lendemain de la date d'achèvement de la résidence, parties communes comprises, à la condition expresse d'une livraison des biens sans réserve empêchant l'occupation effective des logements.

Au cas où les logements ne seraient pas utilisables à la date mentionnée ci-dessus, le bail prendrait effet seulement à la date de livraison effective du bien objet du bail et des parties communes.

Le présent bail prendra fin à l'expiration d'une période de neuf années entières et consécutives, à compter de la prise d'effet fixée ci-dessus, sauf l'effet du droit au renouvellement au profit du preneur résultant du statut des baux commerciaux.

Cette durée initiale est ferme : le preneur renonce à la faculté de résiliation triennale prévue par l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, et le bailleur renonce à la faculté de reprise prévue par les articles 10,13 et 15 dudit décret.

4. Destination.

Le preneur ne pourra exercer, dans les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence meublée avec services répondant à l'instruction administrative N° 5 B-2-10 du 29/12/2009, consistant 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 régulier des locaux,
- la distribution de petits déjeuners,
- la fourniture de linge de maison,
- l'accueil- réception.

Le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations précitées, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le bailleur renonce expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Il s'engage, à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

5. Charges et conditions.

Concernant le preneur

Etat des lieux :

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

Il entretiendra les logements et le mobilier les garnissant en bon état de réparation locative ou d'entretien. Les réparations constituant des frais non récupérables au sens des décrets N°87-712 et N°87-713 du 26 août 1987 resteront à la charge du bailleur et notamment les dépenses de remise en état des logements vétustes, de remplacement du mobilier vétuste.

(v)

gn

Bail commercial de logements meublés. Résidence ROUTE DE MENDE à MONTPELLIER.
Propriétaire :
LOT N° 120 : studio N° 205 - LOT N° 08 : Parking extérieur N° 9..

Le preneur rendra les lieux loués, à la sortie, en bon état de maintenance et de réparation locative.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant mobilier qu'immobilier, entre les parties, à la fin du contrat.

Charges :

En ce qui concerne les parties communes, le preneur supportera, à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués, les charges locatives récupérables usuelles de la copropriété visées aux décrets N°87-712 et N°87-713.

Le bailleur conservera à sa charge les dépenses de copropriété usuelles non récupérables (et notamment honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble) ainsi que les dépenses de remise en état des logements et notamment celles concernant le réfrigérateur, les radiateurs et le chauffe-eau, les frais d'établissement de tous diagnostics imposés dans le cadre d'une obligation légale ou réglementaire.

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

Il conservera à sa charge les dépenses afférentes aux services de para-hôtellerie.

Impôts et taxes :

Le preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs.

Enseigne:

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.

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, 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.

Mobilier :

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

Il assurera le renouvellement de cet équipement mobilier lorsque cela sera nécessaire, étant néanmoins précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au bailleur, qui demeurera propriétaire desdits équipements.

Il devra préalablement à tout renouvellement, en informer le bailleur et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer.

JD

Ch

Bail commercial de logements meublés. Résidence ROUTE DE MENDE à MONTPELLIER.
Propriétaire :
LOT N° 120 : studio N° 205 - LOT N° 08 : Parking extérieur N° 9..

Concernant le bailleur

Non concurrence:

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété 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 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, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Il autorise, par ailleurs, le preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le bailleur.

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.

Garanties de construction:

Le bailleur autorise irrévocablement le preneur et en tant que de besoin le subroge formellement 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 à mettre en jeu également l'assurance "dommage-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 8.

Le bailleur aura la possibilité de se faire assister par le preneur lors de la livraison des locaux.

6. Loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 3.253 (trois mille deux cent cinquante trois) euros, hors taxes, T.V.A. en sus, payable par trimestre civil échu.

Le loyer sera révisé de plein droit le 1^{er} octobre de chaque année et pour la première fois le 1^{er} octobre de l'année suivant la date d'effet du bail, à hauteur de 85 % de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, variation annuelle plafonnée à 2 (deux) %.

L'indice de base ayant servi à la fixation du présent loyer est celui du 1^{er} trimestre de l'année de prise d'effet du bail, l'indice à utiliser pour la prochaine révision sera celui du 1^{er} trimestre de l'année suivant la date d'effet du bail.

(D)

[Signature]

Bail commercial de logements meublés. Résidence ROUTE DE MENDE à MONTPELLIER.
Propriétaire :
LOT N° 120 : studio N° 205 - LOT N° 08 : Parking extérieur N° 9..

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 renonce à la franchise de base.

Franchise de loyer :

Une franchise de trois mois de loyers sera appliquée en début de bail.

7. Dispositions diverses.

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

- soit du fait ou d'une faute du bailleur,
 - soit de l'apparition de désordres de nature décennale,
 - soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc...)
- affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,

le loyer défini ci-avant ne sera pas payé jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

8. Assemblées de copropriétaires :

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 le preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations 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.
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.

9. Informations du Bailleur sur les risques naturels et technologiques

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté numéro 2008.01.195 de Monsieur le Préfet de l'HERAULT en date du 30/01/2008 que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens vendus objets des présentes est situé dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

En conséquence, il a établi l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les biens objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur de la situation des biens objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

UD

Lu

Bail commercial de logements meublés. Résidence ROUTE DE MENDE à MONTPELLIER.
Propriétaire : I
LOT N° 120 : studio N° 205 - LOT N° 08 : Parking extérieur N° 9..

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

10. Clause résolutoire.

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.

11. Frais.

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du preneur ; toutefois, si le bailleur souhaite que le bail soit établi par acte authentique, il en assumera seul les frais.

12. Election de domicile.

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

- le bailleur en son domicile ou en son siège social.
- le preneur en son siège social,

13. 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 Lille

le 18/08/2011

En deux exemplaires originaux.

LE BAILLEUR,

LE PRENEUR,

la Société LAMY RESIDENCES.



Bail commercial de logements meublés Résidence ROUTE DE MENDE à MONTPELLIER.
Propriétaire :
LOT N° 120 : studio N° 205 - LOT N° 08 : Parking extérieur N° 9..

ANNEXE AU BAIL COMMERCIAL

RESIDENCE ROUTE DE MENDE à MONTPELLIER

INVENTAIRE DETAILLE DES MEUBLES ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT GARNISSANT LES BIENS PRIS A BAIL ;

Propriétaire : *Monsieur Vincent DERICKE*

Appartement N° : *LOT N° 120 – studio N° 205*

	Studio
MEUBLES	
Lit simple 90*200	1
Matelas	1
Gigogne avec sommier et matelas	1
Chevet	1
Bureau	1
Etagère murale	2
Chaise de bureau	1
Table repas	1
Chaise de repas	2
EQUIPEMENT	
Plafonniers (dégagement, Salle de Bains et chambre)	3
KITCHENETTE	
Plan stratifié	1
Plaques deux feux Inox, évier, cuve Inox	1
Réfrigérateur dégivrage auto	1
Rangement au dessus de l'évier	1
Bandeau lumineux	1
Rangement sous l'évier	1
micro ondes grill 18 litres	1

UD

Ch