



BAIL COMMERCIAL
Renouvellement n°1

RESIDENCE DE SERVICES
« PALO ALTO » à BEZIERS

Entre :

Nom et Prénom ou raison sociale :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Ci après dénommé(s) « le Bailleur » ou « le Propriétaire »
D'une part,

Et :

La société dénommée « » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculé au RCS de Montpellier sous le numéro , dont le siège social est sis . Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui

Ci-après dénommée « le Preneur » ou « le gestionnaire » ou encore « l'exploitant »
D'autre part.

Il a été préalablement exposé ce qui suit - préambule contractuel :

Le Bailleur est propriétaire de bien(s) immobilier(s) - ci après « le bien » - au sein d'une résidence de services pour étudiants avec prestations de services para hôteliers ; la désignation de(s) bien(s) figure à l'article 1^{er} du présent contrat.

Les parties sont convenues de la conclusion d'un bail commercial portant sur ce bien, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure en annexe du présent contrat, consenti par le Bailleur au bénéfice du Preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention. Par ce bail commercial le Preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier, et ce faisant la résidence de services, en proposant à des tiers l'hébergement meublé au sein des locaux loués. La sous location par l'exploitant à ces tiers s'accompagne de prestations para hôtelières.

La convention est soumise au statut des baux commerciaux défini par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce. Les parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre ~~expressément~~ la convention à ce statut, dans l'hypothèse où il pourrait être considéré comme non automatiquement applicable. L'application du statut des baux commerciaux est donc, sinon une obligation, au moins un choix



Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Désignation des lieux

1.1 Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de services pour Etudiants avec prestations para hôtelières dénommée :

**« Résidence PALO ALTO »
26 Rue d Alsace
34500 BEZIERS**

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2 Le bien appartenant au Bailleur au sein de la résidence et objet du bail :

UNITE(s) D'HABITATION	LOT COMMERCIAL	LOT COPROPRIETE	TYPE et SURFACE
Appartement	C301	161	T1 de 19,74 m2

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance est conférée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le Bailleur donne, le cas échéant, son accord au Preneur pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence.

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.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qu'y sont exercées.

Le Preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Selon l'article L145-40-2 du Code de Commerce :

« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

Le bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois années suivant la conclusion du bail ; il précise par ailleurs qu'il n'a pas engagé de travaux cours des trois années précédant la conclusion du contrat, sauf ceux éventuellement effectués pour son compte et consistant le cas échéant dans l'édification de la résidence.

Article 2. Destination des lieux

Le Preneur devra affecter les biens présentement donnés à bail à l'exploitation de son activité de location en **Résidence de Services**.

Le Preneur aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires. Le Preneur devra utiliser les locaux loués, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.



Il est ici précisé que le Preneur fournira, en sus de l'hébergement, 3 des 4 prestations suivantes :

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

Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte », tels que les petits déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives. Et plus spécialement, Il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du logement. Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts. Le Bailleur renonce expressément à la franchise de base prévue par l'article 293 B du CGI.

Article 3. Durée du bail

3.1. Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de **NEUF (9) ans** et prendra effet à compter du **1^{er} octobre 2016**.

3.2. Résiliation

Le preneur pourra, selon les dispositions de l'article L145-4 du Code de commerce, donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extra judiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception (dont la date de première présentation de la lettre au bailleur fera foi pour déterminer le respect du délai de six moi).

Article 4. Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

4.1. Composition du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque unité d'habitation et parking :

UNITE D'HABITATION	LOYER ANNUEL Hors Taxes
Appartement C301	1777,00 €

Ce loyer s'entend hors TVA. Le Preneur s'engage en conséquence, à acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Au moment de la régularisation du bail le loyer est assujéti à une TVA à 10 % pour les unités d'habitation, 20 % pour les parkings. En cas de modification des taux de TVA le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

4.2. Paiement du loyer

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles égales, les trimestres étant entendus au sens des trimestres civils (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre). Le loyer sera réglé avant la fin du mois suivant l'expiration de chaque trimestre par virement bancaire.

Tous les règlements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

4.3. Indexation

Le loyer révisé de plein droit tous les 3 ans et automatiquement, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois trois ans après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la



variation sur trois ans de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, dit « ILC », telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française, mais cette variation est encadrée dans les limites ci-après définies.

Les parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de celui qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir : le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié au jour de l'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précisées, à l'équation d'indexation : $\text{Loyer indexé} = \text{Loyer précédent} \times (\text{indice nouveau} / \text{indice N-3})$

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « loyer précédent » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation.

L'« indice nouveau » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence.

L'« indice antérieur » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année N-3.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le reajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Limitations de l'indexation :

L'indexation triennale est capée (limitée) entre 0 (Zéro) - plancher - et +2.4 % (plus quatre virgule cinq pour-cent) - plafond.

Ainsi en cas de variation de l'indice à la baisse sur la période triennale d'indexation le loyer restera identique. En cas de variation de l'indice à la hausse sur trois ans telle que la variation soit inférieure à 2.4 %, l'augmentation de loyer correspondra à la variation de l'indice sur la même période. En cas de variation à la hausse de l'indice et supérieure à 2.4 % la variation du loyer sera limitée à 2.4 %.

L'ensemble des calculs relatifs à la variation du loyer a pour assiette le loyer hors taxes et hors charges. En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement.

Article 5. Mandat de facturation

Au titre de ce bail, le bailleur devrait émettre au preneur les factures afférentes aux loyers.

Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Le bailleur autorise aussi le preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le PRENEUR établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Les factures seront téléchargeables, via un service internet dédié, (service « i-suitétudes ») qui permettra également de communiquer avec les propriétaires sur l'exploitation de la résidence.

Une facturation trimestrielle de 3.00 € HT soit 3.60€ TTC (trois euros et soixante centimes) en considérant une TVA à 20 % sera appliquée à titre de rémunération du mandat de facturation et d'accès au service internet. Il est par ailleurs convenu que le montant hors taxes de cette facturation subira une indexation triennale simultanément au loyer selon les mêmes modalités que celles définies à l'article 4-3. Le montant de la facturation se compensera avec celui du loyer. Toutefois, ce service sera offert jusqu'au 31/12/2016.

Le bailleur conserve selon l'article 289.I.2 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le preneur. Le bailleur s'engage :

- à verser à l'administration fiscale la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;



- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise.
- Article 6. Charges locatives, entretien et réparations**

6.1. Charges récupérables sur le preneur

6.1.1. Définition

Le preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, doit rembourser au bailleur les charges récupérables.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer les charges récupérables par le bailleur auprès du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Le décret 87-713 du 26/08/1987, auquel les parties conviennent de se référer, désigne la liste des charges qui sont directement facturées au bailleur, en établissant les différentes catégories, (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) et dont le paiement sera remboursé au bailleur par le preneur sur justificatif. Les postes qui ne figurent pas dans ce décret (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En cas de facturation globale reçue par le bailleur n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété concernés par la facturation globale dont les parties s'accordent à retenir qu'ils sont représentatifs du rapport entre la superficie exploitée par le preneur et les superficies de l'immeuble au regard de la rédaction de l'article 5 de la Loi du 10 juillet 1965.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voire des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini.

Il est en tout état de cause convenu que le preneur, en application des dispositions du Décret 2014-1317 du 3 novembre 2014, n'aura pas à supporter :

- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Par exception la taxe des ordures ménagères peut toutefois être répercutée sur le preneur, les parties étant ici convenues, par la référence ci-dessus au décret du 26 août 1987 que le preneur supporterait ladite taxe ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers des lieux loués ;
- Les charges de copropriété non récupérables
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

6.1.2. Modalités de paiement des charges

Le preneur remboursera au bailleur lesdites charges, sur présentation : d'une part de l'avis de taxe foncière incluant la taxe des ordures ménagères répercutée, d'autre part du décompte individuel de charges établi par le syndic à la fin de chaque exercice comptable du syndicat des copropriétaires.

Le bailleur s'engage ainsi dès qu'il en disposera, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au preneur. Il ne peut y avoir lieu à remboursement sans ce justificatif, par exemple lors des appels de fonds périodiques du syndicat envers le copropriétaire.

Handwritten signature and initials



Les parties rappellent en tant que de besoin que le bailleur, en tant que copropriétaire, reste seul débiteur des charges de copropriété auprès du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Il ne peut, sauf accord spécifique préalable et écrit des parties, et ultérieur au présent bail, y avoir lieu à paiement par le preneur des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du syndic de la résidence.

Toutefois, il est convenu dans le cadre de ce bail, que le PRENEUR acquittera directement entre les mains du syndic le paiement des charges de copropriété récupérables. Le règlement de ces charges se fera par provisions selon le budget prévisionnel de la copropriété sur appels de fonds du Syndic avec une régularisation annuelle après clôture de l'exercice en cours. Le BAILLEUR règlera donc les charges non récupérables entre les mains du syndic également.

6.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le bailleur, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Le décret n°87-712 du 26/08/1987, auquel les parties conviennent de se référer, désigne les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la refecton des mastics des vitrages ; le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ...etc) dont le preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail.

Les postes qui ne figurent pas dans le décret n°87-712 du 26/08/1987 sont à la charge exclusive du bailleur. Il en est ainsi pour rappel de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur ; des portes automatiques, portes de garage, accès, clôture, pompes de relevage ; ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages ...etc.

Le bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la loi ou la réglementation les locaux loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve tant dans les parties privatives que les parties communes.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Les parties conviennent en outre que si le bailleur, le cas échéant via le syndicat des copropriétaires, ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article 6.2 et que le preneur estime que l'exploitation de la résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le preneur adressera au bailleur par lettre un devis afférent aux travaux considérés. Le bailleur disposera d'un délai de huit jours courant à compter de la réception de la lettre (soit J+10 à date d'envoi) pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le preneur. A défaut de convention expresse le preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui, dont le règlement sera à la charge du bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le preneur l'application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations

Handwritten signature and initials.



alternatives, dans le cadre desquelles le preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien aux frais du bailleur :

- a. D'une part si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer) ;
- b. D'autre part si les travaux en cause étaient urgents étant alors entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

6.2.1. Contrat Sérénité

Toute fois et pour une gestion pérenne des travaux à la charge du bailleur, le preneur propose un contrat sérénité. Les parties conviennent expressément que le bailleur supportera une quote-part annuelle des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, fixée forfaitairement à 11.00 euros HT par m² habitable en remplacement de l'article de 6.2 du bail et de l'électroménager de la kitchenette tel que réfrigérateur et micro ondes (hors article 606, mise en conformité, tous travaux votés en AG et charges syndic non récupérables). Ce montant sera indexé annuellement, selon l'indice des loyers commerciaux.

Merci de bien vouloir cocher la case selon votre choix (obligatoire) :

☒ J'opte pour la facturation du contrat sérénité et j'accepte qu'il soit déduit de mes loyers trimestriels.

☐ Je refuse le contrat sérénité et m'engage à régler toutes les factures de travaux qui seront nécessaires conformément à l'article 6.2 ci-dessus.

6.3. Travaux interdits au PRENEUR

Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, de cloisonnement, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.

6.4. Travaux effectués par le BAILLEUR

Le Preneur s'engage à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou nécessaires ressortant de la responsabilité du Bailleur.

Ce dernier devra néanmoins prendre toutes précautions pour troubler le moins possible l'activité du Preneur. Les parties définiront de concert le calendrier des travaux à effectuer le cas échéant.

Aucune des parties ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Le Preneur s'interdit à ce titre de ne faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Au terme de la relation locative, le Preneur s'engage à laisser au Bailleur la propriété des travaux réalisés par lui et agréés par le Bailleur soit en application des dispositions contractuelles soit par un accord spécifique sans en recevoir d'indemnisation mais sans qu'il soit corrélativement possible pour le Bailleur d'exiger une remise en état des lieux dans leur état primitif.

Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

Article 7. Enseignes

7.1. A l'intérieur des locaux

Le Preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes et signalétique de son choix.

7.2. En façade

Le Preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

Le Preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété. Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, sera appliqué le mode opératoire suivant :



Le PRENEUR adressera au BAILLEUR les documents les plus complets (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier sollicite l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale ordinaire (ou extraordinaire/spéciale si nécessaire).

Article 8. Mobilier

8.1. Fourniture du mobilier d'origine

S'agissant d'un renouvellement de bail, le mobilier d'origine est considéré à la signature des présentes comme vétuste.

8.2. Renouvellement

Dans le cadre du renouvellement du contrat de bail, il est constaté que le mobilier mis à disposition du Preneur par le Bailleur aura atteint l'âge de 9 ans en 2017 et acquiert par conséquent, et conventionnellement entre les parties, le caractère de vétusté.

Le Preneur pourra donc procéder au renouvellement du mobilier vétuste aux frais du Bailleur ; le choix du mobilier, qui sera effectué par le preneur, sera tel qu'il devra correspondre aux mêmes éléments que ceux de l'inventaire annexé au bail initial; il devra se faire dans une gamme de qualité équivalente. Ce renouvellement n'aura donc pour objet que d'actualiser le mobilier afin de le rendre conforme aux exigences de la clientèle pour une résidence de cette catégorie. Un devis sera soumis au Bailleur pour acceptation.

Le preneur dispose par ailleurs de la possibilité de changer à tout moment le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du bailleur.

8.2.1. Evaluation du prix

Le prix du mobilier, qui sera ainsi supporté par le bailleur, ne pourra être supérieur au prix du mobilier Hors Taxes acquis par le bailleur initialement augmenté de 10% (soit selon la formule suivante = prix mobilier origine HT x 1.1). Lorsque plusieurs éléments mobiliers sont renouvelés simultanément, il n'y a pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et c'est l'ensemble du coût des éléments concernés qui constitue l'assiette du calcul. Le preneur devra accompagner sa demande de tout justificatif.

Article 9. Cession – sous-location

Le Preneur, conformément à l'article 1717 du Code civil, pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de services avec fourniture de prestations para hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le preneur est par ailleurs autorisé à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que telles que définies ci avant. Il s'agit de viser ici l'hypothèse de la sous-location à un autre exploitant, et non celle de la sous-location aux candidats aux séjours qui fait l'objet quant à elle de l'article 18.

Article 10. Concours du Bailleur

La Bailleur s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires.

Article 11. Non concurrence

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 du Preneur.

Article 12. Etat des risques naturels et technologiques - diagnostic de performance énergétique.



Conformément aux dispositions des L134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, il est communiqué au PRENEUR le diagnostic de performance énergétique des lieux loués et l'état des risques naturels et technologiques, ainsi que, le cas échéant, les conseils et recommandations de l'auteur du diagnostic.

Article 13. Assurances

13.1. Assurance du Bailleur

L'exploitant informe le Bailleur qu'il doit souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le Bailleur veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait (co)propriétaire.

13.2. Assurance du Preneur

Le Preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité.

Article 14. Prolongation ou renouvellement du bail

Le présent bail sera prolongé ou renouvelé selon les prescriptions du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé et expressément convenu qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du Bailleur après l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus le Preneur a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce refus. Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L145-14 du Code de Commerce dont le texte est ici rappelé :

« Article L145-14 - 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. »

En cas de prolongation ou renouvellement du bail – avec dans ce dernier cas les aménagements que pourront convenir les parties – c'est l'ensemble des conditions du bail, à l'exception de la durée, qui régira la relation contractuelle du bail prolongé ou renouvelé. Le loyer de base du bail prolongé ou renouvelé le cas échéant étant celui exigible au moment de la prolongation ou du renouvellement, subissant également sans rupture ou retard les indexations convenues par le présent contrat.

Article 15. Pluralité de Bailleurs

En cas de pluralité de Bailleurs, ils sont réputés avoir contracté les obligations et droits du présent bail solidairement. Si bien qu'en leur qualité de créanciers, par application du principe de solidarité active, tout paiement fait à l'un ou à l'autre sera considéré comme libératoire pour le Preneur, sauf à avoir préalablement et conjointement avisé ce dernier de modalités différentes. En ce qui concerne leur qualité de débiteurs des obligations du présent bail ils seront solidairement tenus à l'exécution des conditions du contrat.

Article 16. Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges par le preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, trois mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, par acte extrajudiciaire, à l'exclusion de toute autre forme dont lettre recommandée.

Article 17. Droit de préemption en cas de cession du bien



Conformément aux dispositions de l'article 145-46-1 du Code de commerce, si le bailleur envisage de vendre les lieux objets du présent bail, il en informera le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du preneur

Article 18. Sous locations

Les lieux étant destinés à être sous-loués à des étudiants ou jeunes actifs, le bailleur renonce à l'application des dispositions des articles L145-31 et -32 du code de commerce étant en cela autorisé à sous-louer sans appeler le bailleur à concourir aux contrats de sous location, ce qui est l'essence même du présent contrat, et à sous louer au prix qu'il déterminera, sans que le prix de la sous-location ne puisse avoir quelque influence sur le prix du loyer principal convenu par le présent contrat.

Article 19. Travaux de rénovation et changement du mobilier

Le Bailleur accepte de prendre à sa charge le financement d'un nouveau canapé convertible pour un montant maximum de 700 euros HT, sauf si ce dernier a déjà procédé à son remplacement au cours des années 2015 ou 2016.

Il accepte également de prendre à sa charge le matériel permettant la distribution d'internet aux clients de la résidence, déduction faite des loyers garantis, à compter du 1er octobre 2016, pour un montant de 7.85 euros HT par mois pendant 24 mois.

Article 20. Conséquences du renouvellement du bail

Le renouvellement du présent bail annule et remplace le précédent bail commercial, ainsi que ses avenants, à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

Article 21. Condition de renouvellement du bail

Pour que le renouvellement du bail soit effectif, un minimum de 80% de retour de baux commerciaux signés est impératif. En revanche, si le pourcentage minimum attendu n'est pas atteint, le preneur s'accorde la faculté de déroger à celui-ci et peut donc accepter le renouvellement du présent bail.

Article 22. Election de domicile - notifications

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives. Toute notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception prendra rang et date au jour de sa première présentation. Chacune des parties s'engage à informer l'autre sans délai de toute modification de son domicile.

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties.

Fait à : *Donjeu*

Fait à Montpellier

Le : *25/06/16*

Le 30/06/2016

Le(s) PROPRIETAIRE(S) BAILLEUR(S),

Le PRENEUR.



AVENANT n°1 du 07/11/2016
au bail commercial

RESIDENCE DE SERVICES
« PALO ALTO » à BEZIERS

Entre :

Nom et Prénom ou raison sociale :

Adresse :

Code postal Ville :

Ci après dénommé(s) « le Bailleur » ou « le Propriétaire »
D'une part,

Et :

La société dénommée « » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro , dont le siège social est sis . Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui

Ci-après dénommée « le Preneur » ou « le gestionnaire » ou encore « l'exploitant »
D'autre part.

Ci après dénommées « les Parties ».

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le BAILLEUR est propriétaire d'un bien immobilier au sein de la résidence « PALO ALTO », qu'il a donné à bail au PRENEUR, selon bail commercial ayant pris effet le 01/10/2016.

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de services avec prestations para hôtelières dénommée :

« Résidence PALO ALTO »
26 Rue d Alsace
34500 BEZIERS

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

Paraphes (initiales) :

 Global Exploitation

01 99 51 92 00
04 67 15 93 94
propriétaire Global Exploitation

02 31 20 80 00 (immatriculée au RCS de Montpellier)
100 000 Euros
24070 Montpellier Cedex 03

Handwritten signature

