

# BAIL COMMERCIAL MEUBLE SOUMIS A TVA

## Résidence LILLE EUROPE

Ci-après désigné par le vocable le «bailleur», d'une part,

*Et*

la Société **RESIDE ETUDES APPARTHOTELS**, Société par actions simplifiée au capital de 2 500 000 euros dont le siège social est sis 42 avenue George V - 75008 PARIS.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS PARIS B 488 885 732 APE 5520 Z

Ci-après dénommée par le vocable le «preneur», d'une seconde part,

### IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Par les présentes, le « bailleur » consent, au profit de la société **Résidé Etudes Apparthotels**, un bail commercial qui l'unit à cette dernière.

Ledit bail est donc soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et aux conditions ci-après exposées.

Les parties entendent volontairement se soumettre au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce y compris le droit au renouvellement prévu par ces textes.

### I - OBJET DU BAIL

Le «bailleur» donne par les présentes à bail au «preneur», qui accepte, les biens immobiliers définis ci-après, locaux équipés et meublés, à savoir :

#### Résidence LILLE EUROPE

271, Avenue Willy Brandt - Tour 4 – 59000 LILLE

Appt n° lot n°

Pkg n° lot n°

Lesdits locaux, meublés ainsi qu'il résulte d'un état établi lors de l'acquisition.

Le «preneur» déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, du descriptif des parties communes et privatives et des plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

Il a été convenu ce qui suit :

### II - DUREE DU BAIL

Le présent bail prend effet le

Il est conclu pour une première période de neuf (9) années, conformément à l'article L.145-4 du Code de Commerce.

Toutefois, à défaut de convention contraire, le «preneur» aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Aux termes du même article et par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties. Il doit, sous peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail se poursuit par tacite prolongation au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement et sauf motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant, le « bailleur » devra au «preneur» une indemnité d'éviction correspondant à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causé directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du fonds de commerce et/ou des activités exploitées dans la résidence dont dépendent les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L.145-14 et L.145-17 du Code de Commerce.

### III - DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le «preneur» exercera, dans les locaux faisant l'objet du présent contrat, une activité commerciale d'exploitant avec la fourniture de logements meublés et services para-hôtelières.

Le «bailleur» déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et, en conséquence, le «preneur» s'engage auprès du «bailleur» à offrir aux clients de la résidence trois des quatre services suivants à savoir : en plus de l'hébergement : le petit-déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison et de l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D4 du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 et du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le «preneur» sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, au titre de son activité susvisée, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 D 4C).

### IV - CHARGES ET CONDITIONS

#### A . Concernant le «preneur»

- Le «preneur» prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Lors de la prise de possession des locaux par le «preneur», un état des lieux amiable et contradictoire devra être établi par le «bailleur» et le «preneur» ou par un tiers mandaté par eux. Un inventaire du mobilier devra être établi le jour de la prise en jouissance des locaux. Le mobilier devra nécessairement correspondre à la liste fixée par le «preneur», le «bailleur» étant propriétaire des meubles.
- Le «preneur» entretiendra les logements en bon état de réparation locative ou de menu entretien.
- Il les rendra, à la sortie, dans un état lié à une usure normale. En conséquence, le «bailleur» ne pourra, en aucun cas, revendiquer au «preneur», la remise en l'état neuf d'origine, ni ne pourra demander le remplacement des biens mobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.
- Le «preneur» entretiendra en bon état le mobilier et le matériel servant aux biens loués, tels qu'ils sont décrits ci-dessus. Toutes les réparations d'entretien relatives seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobilier et matériel.
- Il sera tenu, entre autre, de remplacer à ses frais tous objets qui viendraient, au cours du présent bail, à être perdus, volés ou détruits pour quelque cause que ce soit, fut-ce par vétusté ou dégradation.
- Les améliorations faites par le «preneur» aux locaux ainsi qu'au matériel et au mobilier loués resteront acquises en fin de bail au «bailleur», sans indemnité.
- Le «preneur» prendra à sa charge la maintenance des biens mobiliers susvisés.
- Le «preneur» pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation étant autorisée par le règlement de copropriété, sera, bien entendu, réalisée aux frais du «preneur» et entretenue en parfait état.
- 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 vol 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. Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation, des lieux.
- Le «preneur» se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.
- Le «preneur» acquittera l'ensemble des charges de copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, remboursement des primes d'assurances de toute nature contractées au titre de l'immeuble et de la responsabilité du propriétaire, etc.).

#### B . Concernant le «bailleur»

- Le «bailleur» ne supportera aucune des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble incombant habituellement à un propriétaire, tant pour les parties communes que pour les parties privatives.
- Le «bailleur» conservera à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires loueurs notamment la taxe foncière (y compris la taxe d'ordures ménagères) de sa quote-part des honoraires de syndic de copropriété ainsi que de sa quote-part des charges de copropriété réputées non récupérables (celles récupérables étant définies au sens du Décret n°87-713 du 26 août 1987) ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires de syndic, assurance de l'immeuble et frais de location de salle pour la tenue des assemblées générales.).
- Le «bailleur» s'engage à financer le renouvellement du mobilier usagé à la demande du «preneur»; toutefois celui-ci ne pourra proposer de plan de renouvellement avant le terme de la première période du bail de 9 années.
- Le «bailleur» s'acquittera, le cas échéant, des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil ou celles qui deviendraient utiles ou nécessaires alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours, en particulier :
  - Ravalement et entretien des façades,
  - Réfection de l'étanchéité des toitures,

- 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. Ces travaux seront répartis en proportion des tantièmes de copropriété, s'il s'agit des parties communes et supportés intégralement par le «bailleur» s'il s'agit des parties privatives.
- En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense engagée par le «bailleur», sans l'accord exprès du «preneur» restera à la charge exclusive du «bailleur».
- Il reste par contre redevable des travaux et des réparations engagés sans l'accord exprès du «preneur», que ce soit sur les parties privatives ou communes.
- Afin de répondre aux exigences de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR) du 24 mars 2014, le « bailleur » devra verser chaque année, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception du bien immobilier, au syndicat des copropriétaires, une cotisation destinée à alimenter le fonds de travaux de la copropriété. Cette somme, calculée en fonction des tantièmes de copropriété, sera attachée au lot, versée sur un compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires et définitivement acquise au syndicat.
- Le «bailleur» autorise le «preneur» à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-avant, et à céder son bail, à charge cependant de rester garant et répondant solidaire de 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 objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le «preneur» telles que définies ci-avant.
- Le «bailleur» mandate irrévocablement le «preneur» et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relatifs à la mise en jeu, contre le vendeur des 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.

## **V – LOYER**

### **1. Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT de

assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée selon le taux en vigueur lors de chaque paiement. Lequel loyer le «preneur» s'oblige à payer, par virement, au «bailleur» en douze termes égaux, à terme échu, entre le 05 et le 10 du mois suivant.

Ce loyer sera révisé de plein droit le 1<sup>er</sup> septembre de chaque période triennale, proportionnellement à la variation, plafonnée annuellement à 2,3 %, de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

La première révision interviendra le 1<sup>er</sup> septembre 2020.

L'indice de base servant à l'indexation du présent loyer est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédant la prise d'effet du bail. En cas de modification ou de remplacement de l'indice, un nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

A l'issue de la première période de neuf ans et dans le cadre du renouvellement du bail, la variation de loyer découlant d'un éventuel déplaçonnement ne pourra pas conduire à une augmentation supérieure, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

### **2. Charges**

En sus du loyer, le «preneur» règlera directement au syndic de la copropriété les charges lui incombant, et ci dessus énoncées, sur appel de fonds du syndic.

## **VI - DELEGATION EVENTUELLE DE LOYER**

Pour assurer au syndicat des copropriétaires le paiement des sommes qui pourraient lui être dues, le «bailleur» cède et transporte, avec toutes les garanties une somme égale au montant dû, à toucher et à recevoir du locataire.

En cas de non-paiement par le «bailleur», dans un délai de quinze jours à réception d'un appel de fonds du syndic, celui-ci pourra, par le seul fait d'une signification au locataire, se faire remettre sans délai les sommes cédées pour en appliquer le montant au paiement des charges dues en principal, frais et accessoires.

## **VII - CLAUSE PARTICULIERE - MANDAT DE GESTION**

Le «bailleur» donne mandat au «preneur» de gérer les biens objets du présent bail, dans les termes de l'article 1984 du Code Civil et suivants, pour les missions ci-après :

- Faire exécuter tous travaux, arrêter tous devis et marchés, avec ou sans architecte et procéder pour le compte du «bailleur» à la réception de ces travaux et signer tout procès-verbal de réception.
- Faire le nécessaire pour que les biens loués soient assurés contre l'incendie et le dégât des eaux, et le cas échéant signer et résilier toutes polices d'assurances, payer toutes primes et cotisations, déclarer tous sinistres, régler ou recevoir toutes indemnités ou demander la nomination de tous experts à cette fin.
- Surveiller la bonne exécution des contrats d'entretien concernant le bien loué.
- Etablir pour son compte les factures des loyers; le «bailleur» s'engageant d'ores et déjà à quittance lesdites factures ; ces factures seront majorées de la TVA au taux en vigueur et pourront être compensées entre elles.
- Etablir tout traité et toute convention avec tout fournisseur, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, etc.

- Assister aux Assemblées Générales du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus-désignés ; le représenter et exercer ses droits dont il est titulaire en sa qualité de copropriétaire.
- Accepter toutes fonctions compatibles avec les exigences légales.
- Signer toutes feuilles de présence, ainsi que tous actes et procès-verbaux, substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à toutes les assemblées du syndicat des copropriétaires.
- Informer le représentant légal du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés, du présent mandat et en conséquence, l'aviser qu'il devra convoquer désormais aux assemblées générales le mandataire et non le mandant. adresser toutes les informations, et notifier tous ordres du jour, directement au mandataire.

*Dans l'hypothèse où le «bailleur» souhaiterait être présent en Assemblée Générale, il aura la possibilité d'user pleinement et personnellement de ses droits.*

*Toutefois, pour le cas où le mandat voudrait mettre fin, ainsi que le permet l'article 2004 du Code civil, au présent mandat et notamment pour la représentation aux assemblées de syndicat de copropriétaires, il devra lui même notifier expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, simultanément au mandataire et au représentant légal du syndicat des copropriétaires ; ces deux formalités étant indivisibles, l'éventuelle révocation, qui ne prendra effet qu'un mois après notification effectuée de la manière sus-indiquée.*

## **VIII – DROIT DE PREFERENCE**

Pour le cas où le «bailleur» se déciderait à vendre les biens immobiliers liés au présent bail et ci-dessus désignés, le «preneur» ou toute société du groupe Réside Etudes qu'il lui plaira de substituer bénéficiera de la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition desdits biens immobiliers. Le «bailleur» s'oblige en conséquence, à lui faire connaître l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par lettre recommandée.

Le «preneur» disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le «preneur» disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au «bailleur», d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente, augmenté de deux mois supplémentaires si la vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt.

## **IX - 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 désordre de nature décennale,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (tel 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'au mois suivant la fin du trouble de jouissance.

Dans le cas où une mesure d'ordre public viendrait à encadrer les loyers des « sous-locataires », l'incidence pourra être répercutée sur les loyers versés par le «preneur» au «bailleur».

## **X - FRAIS**

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du «preneur».

## **XI - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

## **XII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, les parties peuvent avoir recours à une commission départementale de conciliation qui rendra un avis et font attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_  
en deux exemplaires originaux

LE «BAILLEUR»  
Lu et approuvé  
Bon pour accord

LE «PRENEUR»  
Lu et approuvé  
Bon pour accord