

**BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX D'HABITATION MEUBLES**  
**ASSUJETTIS A LA TVA**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

[REDACTED]

Nés savoir :

[REDACTED]

fiscale.

LE BAILLEUR est ici représenté par Madame Danielle CHABRY, Clerc de Notaire de l'office notariale de Maître Thomas PLOTTIN, Notaire à MEYLAN (38) en vertu d'une procuration authentique en brevet reçue par Maître Pénélope DUVERNEUIL, Notaire à PARIS (75116) le 21 décembre 2010.

Ci-après dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable "**LE BAILLEUR**".

**DE PREMIERE PART**

**ET**

**La Société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL RESIDENCES SERVICES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 342 000 Euros, dont le siège social est à PARIS (17<sup>ème</sup>), 13 Boulevard du Fort de Vaux, identifiée sous le numéro 424.424.794 R.C.S. PARIS.

Représentée par M. Marc FISCHER

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable "**LE PRENEUR**".

**DE SECONDE PART**

[REDACTED]

[REDACTED]

LESQUELS, ES-QUALITES, ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT**

- 1) Le BAILLEUR est propriétaire de divers biens et droits immobiliers situés dans une résidence locative avec services (destinée aux étudiants), comprenant 120 unités d'habitation, et 13 places de stationnement en sous-sol, dénommée **Résidence FLANDRIN** à GRENOBLE (38000), Rue Jacques Thibaud.
- 2) Ces locaux sont destinés à la location notamment dans le cadre du statut de Loueur en Meublé Professionnel ou Non Professionnel.

En conséquence, le BAILLEUR et le PRENEUR ont décidé de conclure le présent bail commercial, ci-après le «BAIL», lequel concerne non seulement les biens et droits immobiliers ci-après désignés, mais aussi les meubles meublant, décrits dans l'état ci-annexé, équipant le(s) bien(s), objet(s) des présentes.

- 3) Il est rappelé que le PRENEUR exerce à titre commercial l'activité de location de logements meublés avec fourniture de services para-hôteliers.

Il est chargé de la gestion des services para-hôteliers de la RESIDENCE, qui, soumise au régime de la copropriété des immeubles bâtis, aura pour syndic provisoire chargé de la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier la Société **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL RESIDENCES SERVICES BSA, dont le siège social se situe à VALENCE (26000) – 1 rue Lesage**

- 4) Le BAILLEUR a accepté de louer les locaux dont il est actuellement propriétaire dans la RESIDENCE, au PRENEUR, afin que ce dernier, dans le cadre de son exploitation commerciale, les loue aux utilisateurs avec fourniture de services para-hôteliers, dans les conditions prévues par les textes visés à l'article 5 ci-dessous.

**CECI EXPOSE, LES SOUSSIGNEES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - OBJET**

Le BAIL est soumis aux dispositions remplaçant le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, lesdites dispositions étant aujourd'hui codifiées par le code de commerce sous les articles L 145-1 et suivants et ainsi que les articles R. 145-1 et suivants..

**ARTICLE 2 - DESIGNATION**

Les locaux meublés et équipés ci-dessous désignés dépendent de la copropriété (ou ASL si volume) établie par l'Office Notarial de Maître PLOTTIN, Notaire à Meylan cedex (38243), Immeuble « Eurocity », 27 boulevard des Alpes, BP n°82 conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

Les locaux objets du BAIL sont constitués par les lots ci-après désignés :



### **LOT NUMERO DEUX (2)**

Au premier étage, un T1 portant le numéro 102,  
Avec le droit à la jouissance exclusive et privative d'un balcon,  
Et les 73/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existeront et se comporteront, avec toutes les aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

Ces lots sont donnés à bail meublés et, équipés des éléments décrits dans un état annexé au BAIL après avoir été signé par le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le PRENEUR déclare avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, objet du BAIL, de la nature des biens mobiliers qui les garnissent, ainsi que de la désignation et de la consistance des parties communes qui y sont attachées, et déclare avoir reçu dès avant ce jour :

- une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété
- une copie de l'état descriptif de division volumétrique le cas échéant
- les statuts d'ASL le cas échéant
- l'inventaire des meubles et équipements garnissant ce local.

### **ARTICLE 3 - DUREE ET PRISE D'EFFET**

Le BAIL est conclu pour une durée ferme de 9 années entières et consécutives, durée qui commencera à courir au lendemain du jour de la livraison des biens à l'acquéreur, la livraison étant dûment constatée par un procès-verbal.

### **ARTICLE 4 - CONGE - RESILIATION**

Par dérogation expresse à l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR renonce irrévocablement au cours de la période de neuf (9) années susvisée, à la faculté de donner congé à l'expiration des deux premières périodes triennales du BAIL, le BAIL ayant une durée ferme de neuf (9) années.

### **ARTICLE 5 - RENOUVELLEMENT**

Les parties conviennent d'une option, au bénéfice du PRENEUR, de renouvellement du présent BAIL assorti d'une détermination anticipée du loyer aux termes de la durée initiale de 9 ans. Le bénéfice de cette option implique de façon corollaire une renonciation du BAILLEUR à donner congé au cours et lors de l'expiration de la durée du présent BAIL.

Le seul exercice par le PRENEUR de l'option ci-dessous décrite, dont il bénéficie, oblige de plein droit le BAILLEUR qui s'engage d'ores et déjà à son égard. C'est ainsi que :

- Le PRENEUR bénéficiera du droit de solliciter de façon irrévocable le renouvellement du BAIL pour la même durée, par une demande formulée au plus tard six (6) mois avant le terme contractuel du présent BAIL.
- Cette demande sera formulée par acte extrajudiciaire notifié au BAILLEUR. Elle entraînera le renouvellement automatique du BAIL à compter du lendemain de la date d'expiration du BAIL.

initial, aux mêmes conditions hormis le loyer qui sera fixé au montant du dernier loyer en cours au jour de l'expiration du BAIL initial.

Si le PRENEUR n'a pas levé l'option de renouvellement dans les délais convenus, chacune des parties retrouvera sa liberté de donner congé conformément aux dispositions du statut des baux commerciaux.

Il est expressément stipulé qu'en cas de renouvellement du BAIL, celui-ci interviendra pour une durée de neuf années, comme les renouvellements ultérieurs, mais avec la faculté pour le PRENEUR de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, en signifiant sa décision au BAILLEUR par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois avant l'expiration de celle-ci.

#### **ARTICLE 6 - DESTINATION DES LIEUX**

Les locaux, objet du BAIL, sont exclusivement destinés à l'exercice par le PRENEUR d'une **activité commerciale** consistant en la location aux étudiants de logements meublés et équipés, accompagnée de la fourniture de trois des quatre services para-hôtelières, dans les conditions prévues par l'article 261 D 4<sup>ème</sup> C du Code Général des Impôts modifié par l'article 18 de la loi de finances rectificative pour 2002, numéro 2002-1576 en date du 30 décembre 2002 et par les instructions administratives 3 A-9-91 du 11 avril 1991 et 3 A-2-03 du 30 avril 2003, savoir :

- réception même non personnalisée de la clientèle,
- nettoyage régulier des locaux,
- fourniture de linge de maison,
- fourniture de petits déjeuners.

Le PRENEUR bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier pendant toute la durée de son exploitation, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique.

Le BAILLEUR déclare qu'il a consenti le BAIL à la condition que la location des locaux soit soumise au régime de la T.V.A.

Il précise que cet assujettissement à la T.V.A. constitue une condition essentielle et déterminante de son engagement, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

En conséquence, pour permettre l'assujettissement des locaux, objet du BAIL, à la T.V.A., le PRENEUR s'oblige :

- à offrir aux occupants de la résidence, en plus de l'hébergement, trois services parmi les quatre services suivants, dans les conditions prévues par l'article 261 D 4<sup>o</sup> C du Code Général des Impôts :
  - réception de la clientèle même non personnalisée,
  - nettoyage régulier des locaux,
  - fourniture de linge de maison,
  - fourniture de petits déjeuners.
- à effectuer les démarches nécessaires pour permettre le maintien de l'assujettissement à la TVA dans l'hypothèse où les dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts viendraient à être modifiées.



Le BAILLEUR s'engage d'ores et déjà à faciliter par tous moyens la mise en place des ajustements requis dans une telle hypothèse.

#### **ARTICLE 7 - SOUMISSION VOLONTAIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX**

Le PRENEUR dans le cadre de l'exploitation locative de la résidence, doit conserver la jouissance de la totalité des biens la composant, dans la mesure où ces biens sont destinés à être exploités directement ou indirectement par le PRENEUR pour l'exercice d'activités indispensables à la résidence, que ces activités présentent ou non un caractère commercial. Chaque lot géré représente ainsi la partie nécessaire d'un ensemble homogène indissociable.

En conséquence les parties conviennent expressément et en toute connaissance de cause de faire une application conventionnelle du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Le PRENEUR bénéficie ainsi, pendant toute la durée du présent BAIL et de ces renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des biens loués 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 biens loués ;
- 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 lieux loués ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- 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 biens loués seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au PRENEUR.

#### **ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS**

Le BAIL est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le BAILLEUR et PRENEUR s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

##### **8.1 - Etat des lieux - Entretien - Jouissance**

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront.

Un état des lieux pourra être établi le jour de l'entrée en jouissance par le PRENEUR des locaux.

Le PRENEUR admet que s'agissant de locaux neufs, certaines réserves en relation avec lesdits locaux ou leur environnement, puissent ne pas avoir encore été levées au jour de l'entrée en jouissance, le PRENEUR accepte de supporter les inconvénients éventuels ainsi que l'intervention des entreprises affectées aux finitions et aux levées de réserves et ce sans garantie ni recours contre le BAILLEUR.

Le mobilier et les éléments d'équipement devront correspondre à ce qui est prévu dans l'état annexé au BAIL.



## 8.2 - Conditions générales de jouissance

Le PRENEUR jouira des biens loués en bon père de famille, suivant leur usage, tel qu'il sera indiqué ci-après ; il ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

## 8.3 - Entretien - Réparations

### 8.3.1. - Locaux

Le PRENEUR entretiendra les locaux loués en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail, de manière à ce qu'à l'expiration du BAIL, ces locaux soient rendus au BAILLEUR dans un état lié à une usure normale.

Il supportera tous les travaux d'entretien courant ainsi que toutes les menues réparations qui deviendraient nécessaires.

Etant précisé que conformément à l'article 8.3.3, le BAILLEUR conservera la charge des travaux visés aux articles 605 et 606 du Code civil. Le BAILLEUR conservera la charge des gros travaux, de toutes installations et gros équipements y compris les ascenseurs, canalisations, appareils, conduits d'aération, fermetures et huisseries, installations de chauffage, et plus généralement, tous les éléments garnissant ou composant les biens loués (notamment sans que cette liste soit limitative : réfrigérateur, ballon d'eau chaude, plaques de cuisson, équipements sanitaires, éclairage électrique, portes et aménagements intérieurs des placards, quincaillerie, revêtements de sols...), sans exception notamment les transformateurs et les équipements de climatisation ou d'adduction d'eau, le tout à l'exclusion des éléments d'équipements et du mobilier visés à l'article 8.3.2 ci-dessous.

En conséquence, le BAILLEUR ne pourra en aucun cas exiger, de la part du PRENEUR, la remise à l'état neuf d'origine des locaux loués et des différents équipements et installations, dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal desdits locaux et desdits équipements et installations.

### 8.3.2. – Equipements et mobilier

Le PRENEUR entretiendra en bon état le mobilier et les éléments servant aux biens loués, tels qu'ils sont décrits dans l'inventaire annexé au présent BAIL. Toutes les réparations d'entretien y afférentes seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobiliers et éléments d'équipements. Il sera tenu, entre autre, de remplacer à ses frais tous objets qui viendraient, au cours du BAIL, à être perdus, volés ou détruits pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR sera tenu, en fin de BAIL, de restituer en nature le matériel, le mobilier et tous objets présentement loués en état d'usage. Tout objet manquant devra être remplacé par un autre de même nature et qualité.

Les améliorations faites par le PRENEUR aux éléments d'équipements et au mobilier loués resteront acquises en fin de jouissance au BAILLEUR, sans indemnité.



En aucun cas, les éléments d'équipement, les objets mobiliers et ustensiles portés dans l'inventaire, ainsi que ceux qui seraient à la disposition du PRENEUR ou qui seraient remplacés par ce dernier, ne pourront être utilisés par lui ou par des tiers, en dehors des lieux loués.

Les éléments d'équipement et les objets mobiliers incorporés au fonds par le PRENEUR resteront, en toute hypothèse, la propriété du BAILLEUR à l'expiration du BAIL, éventuellement reconduit.

### 8.3.3. – Charges

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété récupérables sur le locataire par référence aux dispositions du décret n°87-713 du 26 août 1987 auquel les parties entendent conventionnellement se référer, et plus généralement, toutes les dépenses locatives nécessaires à l'utilisation des locaux loués, ainsi que les consommations d'eau, d'électricité, etc.

Outre ce qui est prescrit à l'article 8.3.1, il est spécialement convenu que le BAILLEUR supportera les travaux prévus aux articles 605 et 606 du Code civil, ainsi que les travaux suivants sans que cette liste soit exhaustive :

- ravalement et entretien des façades,
- réfection des toitures,
- tous gros travaux qui seraient votés en Assemblée Générale de copropriété,
- remplacement des gros équipements (ascenseur, chauffage, climatisation...)

**Etant ici précisé** que le BAILLEUR supportera le coût desdits travaux dans le cadre des charges de copropriété attachées aux lots, objet du BAIL, ainsi que les charges de copropriété votées par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

### 8.3.4. - Etat des lieux en fin de BAIL

A l'expiration du BAIL, il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant en ce qui concerne les locaux loués, que le mobilier.

### 8.4 - Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR et son architecte visiter les lieux loués au moins une fois par an, pour s'assurer de leur état, huit jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et seulement les jours ouvrables.

Il devra également laisser visiter les locaux, pendant les six derniers mois du BAIL ou en cas de mise en vente, à toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrables et seulement de 14 heures à 17 heures, après autorisation expresse et préalable de l'occupant obtenue par le PRENEUR.

Il devra toujours et à tout moment laisser pénétrer dans les lieux loués, tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers, pour l'exécution de tous travaux de réparations ou autres.

### 8.5 – Impôts

Le PRENEUR acquittera la Contribution Economique Territoriale (CET) se rapportant à son activité, ainsi que, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant en sa qualité de locataire, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet ; et il devra en justifier au dit BAILLEUR, à toute réquisition.



Il est expressément précisé que le BAILLEUR supportera la Contribution Economique Territoriale (CET) due dans le cadre de son activité de Loueur Meublé Professionnel ou Non Professionnel qui restera à sa charge exclusive.

Le BAILLEUR conservera à sa charge l'impôt foncier ainsi que les impôts et taxes qui sont ordinairement à la charge des propriétaires bailleurs.

#### 8.6 – Assurances

Le PRENEUR s'engage à faire souscrire par le sous-locataire occupant des lieux auprès d'une compagnie notoirement solvable, une assurance pour garantir et maintenir assurés contre l'incendie, l'explosion et les dégâts des eaux et le bris de glace, pendant toute la durée du BAIL, son matériel, son mobilier, ses marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Le sous-locataire devra justifier de cette souscription et du paiement des primes à toute réquisition.

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 en justifier à première réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

#### 8.7 - Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au BAIL, en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession de bail totale ou partielle à une société dans laquelle il détiendrait directement ou indirectement une participation au sens de l'article L 232-2 du Code de Commerce ou à l'acquéreur de son fonds de commerce, ou plus généralement à toute filiale de la BNP PARIBAS.

Le PRENEUR demeurera tenu solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers, des charges et de l'exécution de toutes les conditions du BAIL, pendant la durée du BAIL restant à courir le cas échéant.

#### 8.8 - Apport en société

En cas d'apport du BAIL à une société, il sera fait application des dispositions de l'article 8.7 ci-dessus.

#### 8.9 - Sous-location

Le PRENEUR pourra sous-louer les locaux, objet du BAIL.

Cette sous-location sera accompagnée de la fourniture des services ci-dessus visés à l'article 6.

Le BAILLEUR dispense expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location par dérogation expresse à l'article L145-31 du Code de commerce.

#### 8.10 - Interdiction pour le BAILLEUR



Le BAILLEUR s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du BAIL, un commerce similaire à celui du PRENEUR.

Il s'interdit également de louer, dans le surplus de l'immeuble, des locaux pour l'exercice d'un commerce similaire à celui du PRENEUR.

#### 8.11 - Restitution des lieux

Le PRENEUR rendra les clés des locaux le jour où finira son BAIL, nonobstant tout délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature, dont le PRENEUR est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du BAIL.

Lors de la remise des clefs, le PRENEUR, si le BAILLEUR lui en fait la demande, devra justifier du paiement des contributions, impôts, taxes et autres charges lui incombant, tant pour l'année en cours que pour les années écoulées.

#### 8.12 - Destruction des locaux donnés à BAIL

En application de l'article 1722 du Code civil, le présent Bail sera résilié de plein droit en cas de destruction totale ou en cas de destruction de la majeure partie des Locaux Loués par cas fortuit. En cas de destruction partielle, le PRENEUR usera de sa faculté de maintenir le BAIL moyennant une diminution du prix ou d'exiger la résiliation du BAIL.

#### 8.13 - Tolérances

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du BAIL, de la Loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

#### 8.14 - Installations d'enseignes extérieures

Le PRENEUR pourra installer, à ses frais exclusifs, toute enseigne extérieure indiquant son activité, sous réserve des autorisations d'usage.

Ces enseignes devront par la suite être maintenues en parfait état d'entretien.

### ARTICLE 9 - DROIT DE PREFERENCE - REVENTE

#### 9.1 - Droit de préférence

Le BAILLEUR, en sa qualité de propriétaire, consent au PRENEUR ou toute société ayant qualité de PRENEUR, et ce, pendant la durée du BAIL, en ce compris les renouvellements éventuels, un droit de préférence sur l'achat du bien, objet dudit BAIL dans la mesure où le BAILLEUR prendrait la décision de le vendre.

Ce droit de préférence sera accordé dans les conditions et selon les modalités ci-après :



Le BAILLEUR adressera au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception le prix du bien assorti des conditions usuelles en pareille matière.

Le PRENEUR disposera d'un délai d'un mois à compter de la première présentation du courrier ci-dessus, pour faire part au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision d'exercer son droit de préférence aux conditions proposées. A l'expiration du délai précité et faute par le PRENEUR d'avoir manifesté son accord, il sera censé avoir irrévocablement renoncé à la faculté qui lui est reconnue ci-dessus et pour le montant proposé uniquement.

Dans la mesure où le PRENEUR fait part de son intention d'acheter selon les conditions proposées, ce dernier devra régulariser une promesse d'achat sans conditions suspensive de financement dans le mois au plus tard de la réception par le BAILLEUR de la lettre recommandée que le PRENEUR aura adressée.

Faute par lui de souscrire à cette obligation dans ce délai, il sera réputé avoir renoncé irrévocablement à l'achat du lot objet du BAIL, le BAILLEUR reprenant son entière liberté.

## 9.2 - Revente

En cas de revente de son bien pendant l'exécution du présent BAIL après purge du droit de préférence visé ci-dessus, le BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent BAIL. Dans le cadre d'une succession, les ayants droits s'engagent à honorer les droits et obligations résultant du BAIL.

## ARTICLE 10 - EXONERATION DE RESPONSABILITE

Le BAILLEUR décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis dans les locaux loués au détriment du PRENEUR, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire.

Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc...

## ARTICLE 11 - LOIS ET USAGES

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

## ARTICLE 12 - LOYER

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

### LOT NUMERO ONZE MILLE CENT CINQUANTE SIX (11156) (NUMERO 1003)

Loyer HT.....	3 427,00 €
TVA au taux de 5,5%.....	188,49 €
Loyer TTC.....	3 615,49 €

## ARTICLE 13 - PAIEMENT DU LOYER

Le paiement du loyer sera effectué en quatre termes égaux, à terme échu, et au plus tard les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, le 1<sup>er</sup> paiement devant avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2012.



De convention expresse entre les parties, il ne sera pas versé de dépôt de garantie.

#### **ARTICLE 14 - REVISION DU LOYER**

De convention expresse et déterminante, ce loyer sera révisé de plein droit le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année et proportionnellement à hauteur de **100%** de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques - l'INSEE.

L'indice de base réputé avoir servi à la fixation du présent loyer sera le dernier indice publié au Journal Officiel connu au jour de la date d'entrée en jouissance.

En cas de variation des taux de la TVA pendant la durée du présent BAIL, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation

Les parties déclarent que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et que les stipulations relatives à cette indexation du loyer constituent pour elles un motif déterminant de la conclusion du présent BAIL.

#### **ARTICLE 15 - MANDAT**

Le BAILLEUR, s'il le souhaite, pourra donner mandat 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 lieux et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver aux locaux loués leur destination.

Le BAILLEUR pourra donner mandat au PRENEUR de prendre livraison des biens susvisés suivant modèle ci-annexé.

#### **ARTICLE 16 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du BAIL, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter fait à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, resté sans effet, le BAIL sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR. L'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef, pourra alors avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages intérêts et du droit du BAILLEUR d'exercer toute action qu'il pourra juger utile et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles, passé le délai sus indiqué.

#### **ARTICLE 17 – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du BAIL pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayant causes et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

#### **ARTICLE 18 – ENREGISTREMENT – DECLARATIONS FISCALES**

En application de l'article 293 F du Code général des Impôts, le BAILLEUR déclare que les locaux objet du BAIL sont assujettis à la Taxe à la Valeur Ajoutée.



Par suite le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et par conséquent, renonce à la franchise en base en tant que de besoin.

Le BAILLEUR exercera, à cet effet, l'option prévue par la loi, en l'adressant en recommandé avec avis de réception au service 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 souscrire à la déclaration d'existence prévue à l'article 286-I du Code Général des Impôts.

En conséquence, le PRENEUR paiera au BAILLEUR en sus du loyer convenu et en même temps que ce dernier, ladite taxe au taux alors en vigueur.

#### **ARTICLE 19 – 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 d'un arrêté numéro 2006-00084 pris par Monsieur le Préfet en date du 13 février 2006 et mis à jour le 3 mars 2008 sous le numéro 2008-01692 que la commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles

En conséquence, le BAILLEUR a fait établir le 18 juin 2010 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.

Un exemplaire de cet état des risques naturels et technologiques et de ses annexes sont demeurés joints aux présentes.

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 leurs sont applicables.

Le PRENEUR à BAIL 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.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation 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.

#### **ARTICLE 20 – INDEMNITE D'EVICION**

En application de la loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 relative au développement et à la modernisation des services touristiques, il est rappelé que le BAILLEUR est redevable d'une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail conformément à l'article L. 145-14 du Code de commerce littéralement cité:

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

#### **ARTICLE 21 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du BAIL et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront à la charge du PRENEUR.

#### **ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile attributif de juridiction en leur siège respectif.

#### **ARTICLE 23 – CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE**

Tout différend qui pourrait naître à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution des présentes et de leur suite, sera soumis au Tribunal compétent.

*Fait en trois exemplaires originaux,*

A Paris, Le .....

LE PRENEUR

#### **Annexes :**

- Mandat de livraison
- Inventaire des équipements et du mobilier
- ERNT

