

SELARL DONIOL  
Huissier de Justice  
7, rue Jean Jaures  
77410 CLAYE SOUILLY  
Tél : 01.60.26.00.35  
Constat : 06.76.93.08.17

selarl-doniol@orange.fr

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE et le QUATRE JUILLET

Je, Stéphane DONIOL, Huissier de Justice au sein de la SELARL DONIOL, en résidence au 7, rue Jean Jaures 77410 CLAYE SOUILLY, soussigné

**A :**

### A LA DEMANDE DE

S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379502644 dont le siège social est situé 39 RUE MSTISLAV ROSTROPOVITCH à PARIS 17EME ARRONDISSEMENT (75017), représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE France RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95 rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1<sup>er</sup> juin 2015, elle-même venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE France FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA) suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social.

Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat constitué Maître NEGREVERGNE Jean-Charles , avocat au sein de la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS, Avocat au barreau de Meaux demeurant à Meaux (77100) 6 rue Aristide Briand , laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

### AGISSANT A L'ENCONTRE DE

*Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'act*

### EN VERTU :

D'un acte authentique de prêt reçu par Maître Cyril COURANT, Notaire associé de la SCP YVES RAYBAUDO, Michel DUTREVIS, Jean-Pierre BRINES, Cyril COURANT, Jean-Christophe LETROSNE, titulaire d'un office notarial à AIX EN PROVENCE (13100) en date du 4 janvier 2008.

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE  
EXPEDITION**



Une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèques conventionnelle publiée le 14 février 20058 au Service de la Publicité Foncière de Meaux volume 2008 V n° 1211.

Les dispositions du code des procédures civiles d'exécution.

En présence de la société EURODIEX chargée de l'établissement des diagnostics.

Et d'un COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIERE, délivré par acte de la SCP LEXAZUREA, Commissaires de Justice à ANTIBES (06600) sis 7 avenue Gambetta en date du 9 avril 2024.

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution:

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2.»

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution:

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Ce Procès verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution:

1°) La description de l'immeuble :

Situation et désignation de l'immeuble :

Lot 13

Origine de propriété

Section	N°	Lieudit	contenance
AH	85	39 boulevard de Lagny	00ha 29a 42ca

Logement 5 :

Couloir :

Carrelage au sol, peinture sur plinthes et murs, faux plafonds avec structures et dalles placard

Pièce Principale :

Carrelage au sol, peinture sur plinthes, murs et plafonds, porte-fenêtre sur terrasse, Fenêtre, un bloc kitchenette avec plaque, évier, hotte, Un convecteur électrique

Salle de bains :

Carrelage au sol et sur les murs, plafonds peints, WC, plan de travail avec vasque encastrée et grand miroir, une baignoire

Le locataire est le SAMU SOCIAL.

Le nom et l'adresse du syndic de copropriété :

Société CGS à PAU (64000) 27 avenue Foucher

Maître Stéphane DONIOL







**BAIL COMMERCIAL LOCAUX MEUBLES  
RÉSIDENCE BUSSY SAINT GEORGES  
L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce**

---

ENTRE LE SOUSSIGNE :

Ci-après le « BAILLEUR »

D'une part,

ET :

La **SARL RESIDIS**, dont le siège social est situé 58 avenue de Wagram -75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 509 019 048 représentée par Monsieur PEREZ, son Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « PRENEUR »

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

Il est rappelé que les parties étaient précédemment liées par un bail dérogatoire d'une durée de 36 mois portant sur un ou plusieurs lots privatifs au sein d'une résidence-services gérée au sein d'un immeuble en copropriété dénommée RESIDENCE HOTELIERE, sis à BUSSY SAINT GEORGES (77600), 39 Boulevard de Lagny.

L'immeuble de la Résidence est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ont été remis au PRENEUR qui confirme en avoir pris connaissance et déclare qu'il s'y conformera strictement.

L'Etablissement compte 120 lots de copropriété en unités d'hébergements.

Par ailleurs, les Parties déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

SD

19P

- qu'elles se conformeront strictement à l'ensemble des textes applicables au présent contrat et notamment aux dispositions impératives de la loi dite « Pinel » (loi n°2014-626 du 18 juin 2014). Sont demeurés ci-après annexés un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, frais, impôts, taxes et redevances liés au bail, établi conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce ainsi qu'une liste de répartition des réparations et remplacements des équipements inclus dans les appartements.

Les parties se sont rapprochées afin de résilier le bail dérogatoire précédemment signé et conclure un bail commercial.

Le bail annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le BAILLEUR et le PRENEUR et qui aurait pour objet la prise à bail des locaux objets des présentes.

Les parties déclarent que le présent bail est un contrat de gré à gré tel que défini par l'article 1110 du Code civil. Elles reconnaissent que le présent contrat a été librement négocié entre elles, et qu'il n'est donc pas un contrat d'adhésion. Les parties reconnaissent également qu'elles ont eu un égal pouvoir de négociation.

Ceci étant exposé. les parties sont convenues de ce qui suit :

#### **ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE**

Le BAILLEUR donne à titre de bail commercial, dans les conditions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR susnommé, les locaux :

N° lot copropriété	N° logement	Type	Surface	Tantièmes de Copropriété
13	05			68

Outre l'accès, la jouissance de la quote-part des parties communes attachées à ces lots.

Ces lots dépendant de l'immeuble dénommé RESIDENCE HOTELIERE sis à BUSSY SAINT GEORGES (77600), 39 Boulevard de Lagny ainsi que lesdits locaux existent et s'entendent, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir pour les avoir précédemment exploités dans le cadre du bail dérogatoire susvisé.

#### **ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX**

Le PRENEUR exploitera la Résidence dans le respect du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division dont il déclare avoir reçu un exemplaire.

Le PRENEUR exercera l'activité d'exploitation de résidence gérée, ou de tourisme, ou encore à caractère para-hôtelier, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans l'immeuble ci-avant désigné, au profit de tout type de personnes et notamment d'une clientèle d'affaire, sociale ou encore de tourisme non sédentaire, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture d'au moins trois des quatre services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- ✓ l'accueil,
- ✓ le nettoyage régulier des locaux,
- ✓ le service du petit déjeuner,
- ✓ la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement, exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie, est soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° a), 261 D 4° b) ou 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

Le PRENEUR déclare faire seul son affaire de la fourniture des services proposés dans les lieux loués sans que le BAILLEUR n'y soit associé directement ou indirectement.

Le PRENEUR répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relative à son activité.

Le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, de l'obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail et à supporter l'ensemble des frais liés directement à l'exercice de son activité (publicité et réservations).

La présente location est consentie meublée.

Un inventaire du mobilier, meubles meublants et ustensiles ainsi qu'un état des lieux d'entrée ont été dressés contradictoirement, une copie demeurera annexée aux présentes conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge du PRENEUR, y compris, le cas échéant, les frais d'huissiers.

Les meubles meublants sont loués par accessoire à la location des locaux susvisés. Cette location comprend l'usage des locaux, l'usage de l'ensemble du mobilier qui les équipe ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux pendant toute la durée du présent bail.

Le PRENEUR accepte l'état des locaux où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

### **ARTICLE 3 : DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 10 ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, pour se terminer le 31 décembre 2030.

La durée du bail étant supérieure à 9 années, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-4 du Code de commerce.

En tant que besoin, il est rappelé que les parties entendent soumettre le présent bail au statut des baux commerciaux, et notamment aux dispositions des articles L.145-1 et suivants, R-145-1 et suivants du code de commerce.

### **ARTICLE 4 : MANDAT EXPRES DE FACTURATION**

Le BAILLEUR donne mandat exprès au PRENEUR d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies gratuitement par le PRENEUR au nom et pour le compte du BAILLEUR et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier. Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au BAILLEUR, l'original étant conservé par le PRENEUR.

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :

- ✓ De verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte.
- ✓ De réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue.

- ✓ De signaler au PRENEUR toute modification portant sur son nom, son adresse, son numéro
- TVA ou tout autre renseignement utile à la facturation.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

## **ARTICLE 5 : LE LOYER**

### **A. Montant du loyer :**

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 renoncer à la franchise de base.

Le présent bail est consenti moyennant un loyer total annuel HT comme suit :

<b>N° lot copropriété</b>	<b>N° logement</b>	<b>Type</b>	<b>Surface</b>	<b>Tantièmes de Copropriété</b>	<b>Montant Loyer annuel HT</b>
13	05			68	5.421,96 €

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu et au plus tard le 10 du mois suivant le dernier jour du trimestre échu.

Le loyer sera réglé spontanément par le PRENEUR par virement bancaire sans qu'il soit nécessaire que le BAILLEUR procède à un appel de fond ou à une mise en demeure.

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

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la fourniture par l'Exploitant d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

En cas de non-paiement à leur échéance du loyer, des charges, des taxes et/ou des impôts et, plus généralement, de toutes sommes dues en vertu des présentes, le PRENEUR sera redevable, après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours calendaires, d'un intérêt de retard conformément à l'article L.441-6 du Code de commerce, dans sa version applicable à la signature du bail et auquel il est expressément renvoyé, cet intérêt courant à compter du terme de la période de quinze (15) jours susvisée jusqu'à leur paiement complet, tout mois commencé étant dû.

### **B. Indexation du loyer**

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008.

A compter du 1er janvier 2022 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1er janvier, le loyer variera automatiquement sans qu'aucune des parties n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- L'indice de base sera l'indice du 3ème trimestre 2020, qui s'établit à 115,42.
- L'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année 2021.
- Après la première indexation en janvier 2022, l'indice de comparaison précédemment

utilisé devient l'indice de base, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de la nouvelle période de révision concernée.

Le nouveau loyer au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur × indice du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année n-1 / indice du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année n-2

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

Si au 1<sup>er</sup> janvier, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

#### **ARTICLE 6 : CHARGES DU PRENEUR**

##### **Le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir les obligations et charges suivantes :**

1. Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance suivant l'état des lieux qui sera effectué au contradictoire des parties et à les restituer en bon état d'entretien et de réparation conformément aux obligations du présent bail.
2. Utiliser les lieux objets du bail conformément à leur destination définie à l'article 3 du bail initial et en respectant leur homogénéité et indivisibilité avec les autres lots, les parties communes et les éléments d'équipements collectifs.
3. Dispenser, à ses frais, les prestations, définies à l'article 261 D 4<sup>o</sup> du Code Général des impôts et stipulées à l'article 3 du bail initial.
4. Faire assurer et maintenir assurés par une compagnie d'assurances notoirement solvable, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, les pertes d'exploitation (y compris la charge de loyer du gestionnaire qui restera du pendant la période sinistrée), et tout autre risque, par une compagnie notoirement solvable, le contenu du logement (meublier garnissant les lieux loués, ...), ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier à première réquisition du BAILLEUR.

Pour tout dommage réputé à charge du BAILLEUR, il est expressément convenu que le PRENEUR adressera au BAILLEUR une demande d'autorisation de réaliser les travaux, accompagnée d'au moins un devis et du détail desdits travaux.

Cette demande d'autorisation sera adressée par courrier simple ou par voie électronique.

En cas de changement d'adresse, le BAILLEUR s'engage à la communiquer sans délai au

PRENEUR, Le défaut de réponse du BAILLEUR sous 48H, à compter de la réception de la lettre simple ou de l'envoi électronique vaudra accord exprès de sa part,

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

- Maintenir à ses frais les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Le PRENEUR supportera ainsi pendant le cours du bail l'ensemble des catégories de charges listées en annexe du présent bail, hormis la catégorie des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui dispose :

*« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »*

Afin de répondre aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont dressé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, que le PRENEUR devra supporter tant dans les parties communes, que privatives.

Cette liste demeure **en annexe 2** du présent bail avec lequel elle forme un tout indivisible.

a. Concernant les parties communes (Cf. annexe 2) :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement ou à la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires, ordonnés ou non par l'administration à l'exception de ceux résultant des travaux limitativement prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'immeuble, limitativement énumérés et d'interprétation stricte (Cf. annexe).

En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme dans les parties communes, y compris sur des équipements communs ou du mobilier commun, la charge du remplacement ou de la réparation incombera au PRENEUR qui mobilisera au besoin son assureur.

Eu égard à la spécificité de l'exploitation de l'immeuble confié à un locataire commun à l'ensemble des copropriétaires, il est précisé que le PRENEUR paiera au nom et pour le compte du BAILLEUR les appels de fonds des charges de copropriété les charges récupérables, les charges non récupérables resteront à la charges des copropriétaires.

Si le PRENEUR souhaite que soient effectués des travaux d'embellissement dans l'ensemble immobilier, il devra les soumettre au vote préalable du syndicat des copropriétaires.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR supportera la totalité du coût des travaux d'embellissement réalisés dans les parties communes, uniquement pour le montant excédant le coût du remplacement à l'identique, ou de la remise en état initial, conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, et ce y compris dans ce cas, le coût des travaux d'embellissement liés à l'article 606 du Code civil, si cet embellissement résulte de sa seule volonté.

Aucune grosse réparation ou gros travaux au sens de l'article 606 du code civil, ne pourra se faire dans les parties communes, sans l'accord écrit du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic, ou le BAILLEUR, adressera au PRENEUR à chaque appel de fonds y compris provisionnel, un décompte global des sommes dont il devra s'acquitter entre ses mains.

Cet état contiendra le détail des sommes dues à chaque copropriétaire.

Ces appels de fonds seront réglés dans les 30 jours de la réception desdits appels.

A la fin de chaque exercice, le BAILLEUR ou le syndic adressera au PRENEUR le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété approuvant les comptes, le budget prévisionnel pour l'année à venir ainsi que la reddition des comptes. Cette reddition des comptes fera apparaître les sommes au débit ou au crédit du compte du copropriétaire. Le PRENEUR s'engage à régulariser au syndic toute somme portée au débit du compte du copropriétaire, au titre des présentes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Un mandat pourra être donné par le BAILLEUR au syndic pour que celui-ci appelle directement auprès du PRENEUR les charges lui incombant au titre du bail. Le BAILLEUR ou le syndic, s'engage à justifier de ce mandat au PRENEUR sur simple demande de ce dernier, faute de quoi le syndic sera considéré comme dépourvu de qualité à agir en lieu et place du copropriétaire.

Le PRENEUR accepte d'ores et déjà ce principe et sera appelé, si nécessaire, à signer une convention tripartite avec le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic au terme de laquelle il s'engagera à régler directement les sommes qui lui incombent au titre du présent bail entre les mains du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice.

Si le syndicat des copropriétaires refuse de signer la convention susvisée, le PRENEUR s'acquittera à première demande, des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du BAILLEUR, qui pourra agir directement contre le PRENEUR pour recouvrer les charges.

Le BAILLEUR devra justifier auprès du PRENEUR de l'appel de fonds du syndicat des copropriétaires faisant état de la part récupérable des charges établie selon la répartition visée en annexe.

Le BAILLEUR conserve l'ensemble de ses recours à l'égard du PRENEUR pour recouvrer le montant des charges récupérables qui seraient impayées.

**b. Concernant les parties privatives (Cf annexe 2) :**

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement, ou à la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires, ordonnés ou non par l'administration à l'exception (i) de ceux résultant des travaux limitativement prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'immeuble, limitativement énumérés et d'interprétation stricte et (ii) de ceux mentionnés à l'article R.145-35 du code de commerce que la loi ne permet pas de refacturer au PRENEUR (Cf. annexe pour la répartition des charges).

Le PRENEUR devra en tout état de cause avertir par écrit le BAILLEUR de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité.

Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou de toute intervention dans les parties privatives est susceptible d'affecter directement ou indirectement les parties communes de l'immeuble.

En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme dans les parties privatives, y compris sur le mobilier ou tout équipement privatif, la charge du remplacement ou de la réparation incombera au PRENEUR qui mobilisera au besoin son assureur.

Les parties conviennent en outre que si le BAILLEUR, ne procédait pas à une réparation à laquelle il serait tenu aux termes du présent article 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 recommandée avec accusé de réception et par courrier électronique un devis afférent aux travaux considérés.

A défaut de réponse dans les 15 jours à compter de la réception de la lettre, le PRENEUR pourra faire valoir ses droits, en ce compris d'éventuelles pertes d'exploitation.

6. Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé.

Pour des raisons fiscales impératives, le bien est loué avec des meubles qui en sont l'accessoire.

Le BAILLEUR étant fiscalement tenu de louer un appartement meublé, le PRENEUR s'engage à maintenir de son côté, pendant toute la durée du bail une sous location meublée, soumise à la TVA, avec un minimum de services comme décrit ci-dessus.

La liste des meubles et divers équipements qu'il contient, a été établie contradictoirement entre le BAILLEUR, et le PRENEUR.

Cette liste est annexée à l'état des lieux d'entrée.

Le mobilier reste au jour de la signature du bail l'entière propriété du BAILLEUR à charge pour le PRENEUR d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale.

Si le PRENEUR souhaite, ou doit, modifier ou remplacer à l'identique, le mobilier qui serait dégradé, cassé, il devra en supporter les frais.

En aucun cas, le BAILLEUR n'aura à supporter la moindre charge liée au mobilier, sauf accord des Parties.

Si le PRENEUR souhaite, ou doit, modifier, ou remplacer à l'identique, le mobilier qui serait dégradé, cassé, obsolète, ou non conforme, y compris en cas de vétusté, il devra en supporter les frais.

Ce mobilier doit toutefois demeurer la propriété du BAILLEUR, y compris en fin de bail.

Les meubles seront donc remplacés ou modifiés au nom et pour le compte du BAILLEUR après avoir recueilli son accord par écrit. Ils demeureront quel que soit le coût de leur remplacement ou de leur modification la propriété exclusive du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra disposer d'une facture d'achat du mobilier établie à son nom.

7. Ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité et après avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Il est rappelé en tant que de besoin au PRENEUR, que les locaux loués dépendant d'un Immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'Immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires ; autorisation que le BAILLEUR, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir de l'assemblée générale dans les meilleurs délais.

8. Se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et en détenir une copie.

9. Affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle conforme à la destination de la Résidence.

10. Tenir une comptabilité indépendante et propre à l'exploitation de la résidence et communiquer au plus tard dans les 8 mois de la clôture de l'exercice, aux bailleurs les comptes détaillés d'exploitation de la Résidence à première demande (actif, passif, comptes de résultat, bilan certifié).

Le PRENEUR sera également tenu de communiquer à l'ensemble des copropriétaires au plus tard le 31 mai de chaque année un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la Résidence.

Le PRENEUR précisera en outre, les modalités d'application des frais de sièges éventuellement appliqués pour chaque année considérée dans les comptes de la Résidence.

L'EBITDA sera communiqué avant et après application des frais de sièges afin de garantir la transparence des résultats de la Résidence.

Le PRENEUR fournira également le détail statistique de la nature de la clientèle et des modes de réservation, étant entendu que la clientèle devra être conforme à la destination de la Résidence telle que spécifiée dans l'objet du présent bail.

A défaut de communication dans le délai susvisé, une astreinte de 100 € par jour de retard sera appliquée et pourra être réclamée par le BAILLEUR au PRENEUR après une mise en demeure de communiquer ces éléments, demeurée infructueuse passé un délai de 8 jours.

11. Supporter le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur simple présentation de l'avis de taxe foncière annuel du BAILLEUR avec paiement sous 15 jours à compter de la réception.

Le BAILLEUR pourra communiquer l'avis de taxe foncière au PRENEUR par courrier ou courriel à sa convenance pour remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

12. Déposer chaque année ses comptes sociaux au greffe du Tribunal de commerce, sauf circonstances exceptionnelles qui devront être dûment justifiées au BAILLEUR.

13. Informer par écrit le BAILLEUR de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR.

14. Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR, lui-même, si nécessaire dûment autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires.

15. Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Le BAILLEUR pourra demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR, sauf pour les travaux qui auront fait l'objet d'une autorisation expresse du BAILLEUR.

16. Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble, pour cause d'urgence ou de mise en conformité qui ne pourraient être réalisés par le BAILLEUR, et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Si les travaux pris en charge par une assurance entraînaient, quelle qu'en soit la cause, un arrêt de l'activité du PRENEUR ou une gêne excessive qui aurait entraîné une baisse notable de son chiffre d'affaire, le loyer sera maintenu et fera l'objet d'une prise en charge par l'assureur du PRENEUR au titre de la garantie perte d'exploitation jusqu'à la fin des travaux.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

17. Afin de vérifier l'état général de la Résidence, ainsi que du bien et du mobilier loués, le BAILLEUR disposera d'un droit d'accès, une fois par an, à l'ensemble des parties communes de la Résidence, ainsi qu'à son lot privatif, hors période d'occupation.

Le BAILLEUR pourra sur simple demande par courrier ou courriel contacter le responsable de la Résidence qui lui fixera un rendez-vous.

La demande du BAILLEUR devra être formulée 15 jours au moins avant la date du rendez-vous qui sera fixé, afin de ne pas désorganiser l'exploitation du PRENEUR.

18. Le PRENEUR pourra apposer toute enseigne, affiche sur les locaux et dans l'ensemble immobilier, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations requises.

## **ARTICLE 7 : CHARGES DU BAILLEUR**

### De son côté, le BAILLEUR :

- 1) Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce.
- 2) Autorise le PRENEUR à installer, à ses frais, sous sa responsabilité et en respectant les lieux, sa marque et toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une résidence gérée ou d'une résidence de tourisme ou para hôtelière, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives si nécessaire.
- 3) Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs. (en ce compris la taxe foncière), afférentes aux parties privatives et aux parties communes, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui sera, pour cette dernière intégralement supportée par le PRENEUR.
- 4) Conserve à sa charge l'ensemble des travaux prévus à l'article 606 du Code civil.
- 5) Transférera en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du bail et de ses avenants.
- 6) S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objets du présent bail.

En revanche, en cas de résiliation du bail, le BAILLEUR reprendra sa liberté et pourra louer directement ou indirectement, l'Immeuble, objet du présent bail dans les limites du règlement de copropriété et des textes applicables aux résidences gérées et résidence de tourisme, sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer, y compris le cas, où le PRENEUR disposerait d'autres baux, sur d'autres lots de la même copropriété, consentis par d'autres copropriétaires.

- 7) S'engage au cas où son intervention en qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour le PRENEUR sans l'accord express de celui-ci.

- 8) Supportera l'assurance multirisque Immeuble souscrite par le syndicat des copropriétaires ainsi que l'assurance propriétaire non occupant, sauf si elle est souscrite par le PRENEUR lui-même. Il s'engage par ailleurs à en justifier au PRENEUR sur simple demande de celui-ci.

#### **ARTICLE 8 : EXPLOITATION PERSONNELLE PAR LE PRENEUR**

Compte tenu de l'intuitu personae caractérisant les relations entre le BAILLEUR et le PRENEUR, ce dernier devra exploiter personnellement la Résidence. Il ne pourra pas en confier la gestion à un tiers sous quelque forme que ce soit (sous-traitance, mandat, ou autre) sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR donné par écrit.

#### **ARTICLE 9 : CESSION DES LOCAUX ET SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au bail en tout ou partie à peine de nullité de la cession et en tout état de cause d'inopposabilité au BAILLEUR, et de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au BAILLEUR, sauf cession du bail dans le cadre des dispositions de l'article L.145-16 du Code de commerce, à savoir dans le cadre d'une cession du fonds de commerce de l'exploitant.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, y compris successives, cédant et cessionnaires demeureront solidairement tenus au paiement des loyers et accessoires, ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail qui se poursuivra et ce pendant une durée ne pouvant excéder 3 ans conformément à l'article L145-16-2 du code de commerce.

#### **ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et du règlement de tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par le président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objets du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il serait redevable au BAILLEUR, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà au montant du dernier loyer annuel révisé, calculée prorata temporis, outre l'ensemble des charges y compris la taxe d'ordure ménagère, majorée de 10% et ce, jusqu'à la parfaite libération des locaux.

En tout état de cause, aucune indemnité ne sera due par le PRENEUR au BAILLEUR dans l'hypothèse où la résiliation du bail aurait pour origine une faute du BAILLEUR ou du syndicat des copropriétaires ou du syndic dont la démonstration devra faire l'objet d'une décision de justice

définitive.

### **ARTICLE 11 : RESTITUTION DES LIEUX**

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire aux frais de la partie demanderesse. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à son départ, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en état d'entretien, de propreté et de réparations locatives d'usure normal, et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au BAILLEUR, il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un (1) mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier, si nécessaire, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge de la partie demanderesse.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de toute personne mandatée par le BAILLEUR, dont ce dernier supportera cependant les honoraires, ou du BAILLEUR lui-même.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai et sauf motif légitime, ou s'il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des lieux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

### **ARTICLE 12 : RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Sont rappelées les dispositions suivantes :

- Article L145-9 du Code de Commerce :

*« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.*

*Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.*

*S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.*

*Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »*

- Article L145-10 du Code de Commerce :

« A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »

- Article L145-11 du Code de Commerce :

« Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L.145-14 du Code de Commerce :

« 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 L.145-17 du Code de Commerce :

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité. 1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le PRENEUR ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. ».

ED

**ARTICLE 13 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ART. L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT), DPE**

Le PRENEUR reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

**ARTICLE 14 : LOI ET APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français. 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.

\*\*\*\*\*

Fait à Paris, le 1er décembre 2020

En autant d'exemplaires que de parties,

« LE BAILLEUR »

« LE PRENEUR »

**ANNEXES :**

1. Acte de Cautionnement
2. Liste des catégories de charges et frais supportés par le PRENEUR
3. Etat sur des risques naturels et technologiques
4. Diagnostic de performance énergétique des locaux