

Bail commercial de locaux d'habitation meublés

Entre les soussignés :

1. Monsieur *

Demeurant au
*
95200 Sarcelles

Ci-après dénommé(s) "*Le Bailleur*",

Et :

2. La Société d'Exploitation de la Résidence du Prieuré (SOCEREP)

S.A.S. au capital de 1.000 euros dont le siège est 2, rue de la mare à Saint Arnoult (14800) immatriculée au RCS de Lisieux sous le SIRET n° 824 147 011 00012 .

Représentée par Monsieur Thierry HOARAU, ès qualités de président,

Ci-après dénommée "*Le Preneur*",

Il est préalablement rappelé et exposé ce qui suit :

Le Bailleur est propriétaire des locaux d'habitation situés au sein d'un ensemble immobilier à usage de résidence avec services classé résidence de tourisme ** (2 étoiles).

Le Preneur est spécialisé dans l'exploitation d'établissements commerciaux d'hébergement consistant en la sous-location d'unités d'hébergement assortie de la fourniture de services para-hôteliers.

Afin de commencer l'exploitation de la résidence ou d'en permettre la poursuite, le Preneur s'est proposé d'assurer la gestion para-hôtelière de l'ensemble des unités d'hébergement la composant et ce, pendant une durée minimum de 9 années.

Par suite, les parties se sont rencontrées afin de déterminer les conditions dans lesquelles le Bailleur donne ses locaux à bail au Preneur afin que celui-ci y exerce son activité commerciale d'hébergement meublé para-hôtelier.

Ceci étant rappelé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Bail commercial – Régime juridique – conditions déterminantes

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, R. 145-1 et suivants et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

Il est précisé que l'activité du Preneur consistant en l'exploitation sous forme hôtelière des locaux d'habitation ci-après désignés, le Bailleur autorise expressément le Preneur à exercer son activité locative.

Article 2 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble à usage de résidence avec services, sis à Saint-Arnoult et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété en annexe du présent bail et dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance :

- **Un** appartement correspondant :
 - au lot portant le n° **A201**
 - aux tantièmes : **240**

du règlement de copropriété.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "les locaux" ou "les locaux loués", au sens du présent contrat. Le Preneur déclare bien connaître les locaux loués pour les avoir visités préalablement aux présentes.

La présente location est consentie :

- à titre exceptionnel dans le cadre d'une reprise d'exploitation : meublée ; l'inventaire type du mobilier, meubles meublant et ustensiles lors de l'entrée en jouissance des locaux par le preneur est annexé au présent bail

Le Preneur accepte de prendre à bail les locaux sus-désignés, ainsi que le tout se poursuit et se comporte, sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur dispensant expressément le Bailleur d'en faire plus ample description.

Article 3 - Destination des lieux loués

Le Preneur exercera dans les locaux, objets du présent bail, de même que dans les locaux similaires de la résidence, qu'il a déjà pris ou qu'il prendra à bail, une activité d'exploitant de Résidence avec services para-hôtelières, conformément à la destination des lieux loués, consistant en la sous-location meublée desdits locaux, à usage exclusif d'habitation meublée, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services à sa clientèle, tels que :

- l'accueil personnalisé
- le nettoyage régulier des locaux,
- le service du petit déjeuner,
- la fourniture du linge hôtelier.

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° b) et 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 relatives à son activité.

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

La destination, ci-dessus définie, comporte un caractère exclusif, interdisant au Preneur toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elles soient, sauf accord préalable et écrit du Bailleur, sous forme d'avenant au présent bail, sous peine de résiliation du bail si bon semble à ce dernier.

Article 4 – Prise d'effet et Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, commençant à courir à compter du **1^{er} janvier 2019** pour se terminer le **31 décembre 2027**.

L'entrée en jouissance du bail sera matérialisée par la remise des clefs au Preneur, par le Bailleur ou toute personne physique ou morale que ce dernier entendra se substituer à cet effet.

De son côté, le Bailleur renonce expressément à la faculté de résiliation triennale prévue aux articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, pour la période initiale de location.

Par suite, le présent bail aura une durée ferme de 9 années. A l'issue de cette durée, chaque partie recouvrera la faculté de mettre un terme au bail poursuivi ou renouvelé à l'expiration de chaque période triennale en application du régime légal.

Tout congé devra être délivré par acte extrajudiciaire pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

Les investissements amortissables réalisés par le preneur pour le compte du bailleur devront être remboursés à concurrence de leur valeur nette comptable.

Article 5 – Loyer

5.1 – Fixation du loyer de base

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel Toutes Taxes Comprises (TTC) de :

Deux mille euros (2000,00 €).

Ce loyer correspond, dans la commune intention des parties, à la valeur locative de la Résidence, rapportée aux tantièmes de l'appartement du bailleur.

Il est expressément convenu entre les parties qu'à l'occasion de chacun des renouvellements successifs éventuels, le loyer de base sera fixé à la valeur locative, appréciée à la date de prise d'effet du bail.

Pour la période comprise entre la date de prise d'effet du présent bail et la fin du trimestre en cours, le Preneur règlera le loyer de base calculé au prorata du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre.

5.2 – Loyer complémentaire variable

Les parties conviennent expressément que le loyer de base pourra être complété par un loyer variable qui sera calculé à partir du résultat net comptable de la société d'exploitation du Preneur.

Ce loyer complémentaire sera évalué chaque année par le preneur, au moment de la clôture de l'exercice fiscal et ne pourra excéder 50% du résultat net comptable de la société d'exploitation du Preneur.

5.3 – Modalités de règlement du loyer

5.3.1 – Règlement du loyer de base

Le Preneur s'acquittera du loyer de base, trimestriellement, par quart, à terme échu, en référence à l'échéancier de paiement annexé au présent bail.

En cas de reliquat non apuré, celui-ci est automatiquement reporté sur la prochaine échéance de loyer et sur les échéances suivantes, le cas échéant. Dans les six mois suivant la clôture de chaque exercice fiscal du preneur, celui-ci s'engage à solder les échéances exigibles dans la limite de 100% du résultat net de l'exercice écoulé.

Si le solde des loyers non apuré à l'expiration de chaque année civile vient à excéder 70% du montant annuel de loyers HT dû par le preneur, le Bailleur aura la faculté de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-dessous.

5.3.1 – Règlement du loyer complémentaire variable

Dans l'hypothèse où le résultat net comptable de l'année échue du preneur est positif, un loyer complémentaire variable sera versé à l'issue de la clôture comptable de l'exercice fiscal du preneur, soit en même temps que le versement des loyers du 1er trimestre de l'année en cours, soit et au plus tard en même temps que le versement du 2ème trimestre de l'année en cours.

5.3.1 - Définition du Chiffre d'affaires et du résultat net du Preneur

a) Définition du Chiffre d'affaires

Pour l'application des dispositions qui précèdent, le chiffre d'affaires s'entend de la somme de l'ensemble des recettes locatives correspondant aux séjours effectués par la clientèle fréquentant la résidence, facturées par le Preneur, au titre de son activité d'hébergement locatif.

Toutefois ne seront pas pris en considération pour la détermination desdits produits d'exploitation :

- ✓ les dépôts de garantie versés par la clientèle,
- ✓ les indemnités - hors garantie de loyers ou de réparation de dommages locatifs - perçues par le preneur,
- ✓ les commissions liées à la commercialisation des lots,
- ✓ les rabais, ristournes, remises ou les avantages directs ou indirects consentis à la clientèle (par exemple les intérêts afférents aux ventes à crédit prises en charge par le preneur)
- ✓ les séjours et réservations annulés, sauf en cas de versement d'acompte

Le résultat net comptable correspond au bénéfice (ou perte) de la période correspondant à l'exercice comptable du Preneur, mesuré par la différence entre les produits et les charges (au sens comptable) de l'exercice. Il s'agit du résultat courant, corrigé du résultat exceptionnel, déduction faite de l'impôt sur le résultat et de l'éventuelle participation des salariés. L'ensemble des paramètres chiffrés ci avant exposés est déterminé hors taxes.

b) Cas particuliers : Cession de bail

En cas de cession du présent bail, le chiffre d'affaires pris en considération sera celui réalisé par le cédant. Le chiffre d'affaires du cessionnaire ne sera pris en compte qu'à partir du moment où ce dernier aura réalisé un trimestre complet d'exploitation.

5.3.2 – Reddition de comptes et contrôle.

a) Le Preneur s'oblige à tenir les livres, registres, et documents comptables exigés par la législation en vigueur et les usages de la branche considérée, de manière que l'ensemble des flux d'exploitation réalisés, tels que défini ci avant, puissent être aisément reconstitués.

Il s'engage à les communiquer au Bailleur ou au mandataire désigné par lui à première demande.

Cette communication se fera sur place, dans les locaux du Preneur ou ceux de son comptable.

Le Bailleur ou son représentant pourra obtenir copie de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles, à ses frais. Les documents comptables devront être conservés par le Preneur pour faire éventuellement l'objet d'une communication au Bailleur dans les conditions sus indiquées pendant un délai de trois ans à compter de l'expiration de chaque année.

b) Le Preneur devra utiliser des caisses enregistreuses pour permettre le calcul du chiffre d'affaires afférent au lieu loué. Il s'interdit d'utiliser des installations et équipements qui ne permettraient l'enregistrement ou le relevé exact des recettes encaissées, à l'exception des monnayeurs ou des distributeurs automatiques de billet ou type Moneo fournis par des établissements bancaires extérieurs et destinés à la clientèle.

c) Dans les six mois suivant l'expiration de chaque année, le Preneur devra communiquer au Bailleur dans les conditions susmentionnées, le montant du chiffre d'affaires et du résultat comptable réalisés au cours de l'année écoulée, déterminé selon les critères fixés ci avant, certifié par un commissaire aux comptes.

d) A défaut par le Preneur de respecter les diverses obligations qui lui sont imposées ci-dessus afin de permettre au Bailleur d'avoir communication de ces documents comptables, il pourra y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent à peine d'une astreinte journalière aux conditions fixées par celui-ci, sans préjudice de dommages et intérêts, frais de Justice ou du libre bénéfice de la clause résolutoire insérée au présent bail.

5.4 – Assujettissement à la T.V.A.

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

Le présent bail est consenti, moyennant un loyer assujetti à la TVA, au taux en vigueur, par l'option du Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 293 F du Code Général des Impôts.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le Bailleur facturera, en conséquence, au Preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

Article 6 – Impôts et taxes

Il est précisé que le loyer convenu par les parties dans le cadre du présent bail s'entend toutes taxes comprises (TTC).

En conséquence, le Preneur devra s'acquitter des taxes ci-après mentionnées ou procéder à leur remboursement au Bailleur. Il en sera de même de toutes autres taxes qui viendraient à être créées et auxquelles serait assujéti l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe de Contribution Economique Territoriale, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères et tous autres impôts dont le Bailleur serait responsable pour le Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur la quote-part de tout nouvel Impôt communal, régional ou national qui serait créé correspondant aux locaux loués.

Le Bailleur conservera cependant à sa charge exclusive la taxe foncière correspondant aux locaux loués ainsi que le prorata des parties communes, les grosses réparations privatives à caractère structurel notamment prévues à l'article 606 du Code Civil ainsi que tous droits ou taxes afférents auxdits locaux, qui pourraient ultérieurement remplacer ladite taxe.

Pendant les dix premières années à compter de la réception de l'immeuble, la garantie dommages-ouvrage sera mise en jeu en cas de désordre constaté dans l'immeuble.

Article 7 – Charges

Le bailleur restera responsable de l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués (charges ordinaires et charges exceptionnelles), entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun et celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, notamment les honoraires du syndic et/ou de l'administrateur de biens.

Toutefois seront extraites éventuellement desdites charges, pendant les 10 premières années, celles correspondant aux réparations prises en charge par l'assurance Dommage Ouvrages, auxquelles le Preneur n'aura pas à participer ainsi qu'il est dit ci-après.

En ce qui concerne les charges privatives, le Preneur remboursera le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables et, notamment, les frais d'abonnement, de consommation et d'alimentation, tels que ces frais résulteront de l'indication des compteurs propres soit aux locaux loués soit à un groupe de locaux. Dans ce dernier cas, le coût serait réparti entre lesdits locaux au prorata de leur surface respective.

Ces charges, taxes et prestations feront l'objet d'un remboursement sur présentation des justificatifs.

Article 8 – Obligations et conditions locatives

Les parties, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

8.1. Activités autorisées

Le Preneur devra utiliser les locaux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement, en vue de l'exercice de son activité d'hébergement para-hôtelier.

Il est précisé que le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires ou exercer d'autres activités, mais en respectant les dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'immeuble.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

8.2. Exploitation commerciale et Autorisations

De convention expresse entre les parties, le Preneur s'engage à :

- Entreprendre toute démarche et, plus généralement, à faire tout le nécessaire en vue de l'obtention et du maintien, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellement, du classement préfectoral de la résidence de tourisme dans la catégorie deux étoiles telle que définie par l'arrêté ministériel du 14 février 1986 ou toutes dispositions légales ou réglementaires qui s'y substitueraient,
- Solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement,
- Affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence,
- Maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.
- Rendre les services et prestations visés à l'article 3 ci avant, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie, par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instruction administrative du 9 juillet 1991 (B.O.I. 3 A 1391), du 11 avril 1991 (B.O.I. 3 A-9-91) et du 30 avril 2003 (B.O.I. 3 A-2-03).
- Tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et de les communiquer au Bailleur à première demande de sa part.
- Assurer le renouvellement ou le remplacement des meubles, ustensiles et équipements de sorte que les lieux loués et leurs équipements soient toujours en parfait état.
- Prendre à sa charge l'entretien des locaux et du mobilier le garnissant dans les conditions définies à l'article 9.3 ci-après
- Se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, la sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.
- Déferer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, en cours de bail, des autorités compétentes concernant les locaux loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux en conformité aux normes devenues applicables.
- Faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à l'occupation et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.
- Payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.
- Se conformer à tout règlement intérieur à l'immeuble que le Bailleur se réserve d'imposer afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation de celui-ci.

8.3. Entretien – Travaux – Réparations

Le Preneur prend les engagements suivants :

- Tenir les locaux loués pendant toute la durée du bail en parfait état et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, sans aucune distinction, même dus à la vétusté.
- Maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, propreté et conformité de l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments électroniques d'équipement (digicode, ascenseur, visiophone, chaudière ...).
- Procéder aux reprises de peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- Entretien des revêtements de sols en parfait état et notamment, de remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et de veiller à la sécurité d'usage et de circulation.
- Reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.
- Ne faire dans les locaux aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse, préalable et par écrit du Bailleur.
- En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, laisser les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, y compris tous travaux de caractère immobilier, que ceux ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués notamment lors de la prise de possession, ou de travaux d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur par voie d'accession en fin de bail, sans indemnité d'aucune sorte et sans préjudice de la faculté alternative qu'aura le Bailleur d'exiger la remise des locaux loués en leur état initial.
- Souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil et sans indemnité, toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les locaux ou dans ou sur l'immeuble dont ils dépendent, quels qu'en soit les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait elle quarante jours, et de laisser traverser les locaux loués par toutes canalisations ou câblage nécessaires.
- Souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des locaux loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'immeuble.
- Donner accès aux locaux objet du présent bail, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble ; sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis de soixante douze heures.
- Supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids,

ou des télécommunications.

- Informer immédiatement et par écrit le Bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les locaux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'immeuble.
- Déposer à ses frais et sans délai tout coffrage et décoration ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissure dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, et, en général, pour l'exécution des travaux.

Le Bailleur autorise, en outre, le Preneur et le subroge formellement à cet effet en tant que besoin, à exercer tous les droits et obligations relatifs à la mise en jeu, contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu, également, l'assurance « dommages-ouvrages ». Dans ce cas, les indemnités seront versées au Preneur, à charge pour ce dernier de les affecter à la réalisation des travaux de remise en état de l'immeuble.

8.4. Plaques et enseignes

Le Preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur de l'immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, et dans le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et pré enseignes.

Le Preneur est autorisé à poser, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques dont le type et les dimensions auront été préalablement agréés par le Bailleur.

Toutes autres enseignes ou signes distinctifs à l'intérieur de l'immeuble sont prohibés sauf autorisation expresse du Bailleur, laquelle à défaut de durée spécifiée restera précaire et révocable à tout moment.

Article 9 – Sous-location et cession

9.1. Sous-location

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce, le Preneur est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux ci avant désignés conformément à son activité d'hébergement para-hôtelier, consistant en la sous-location de locaux d'habitation moyennant la fourniture de diverses prestations.

Il est expressément convenu que le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location et de renouvellement de sous-location. Le Preneur est également dispensé de faire connaître son intention de sous-louer au Bailleur.

Le Preneur s'assurera que les sous-locations seront consenties conformément à la destination des locaux, à l'exclusion de tout sous-locataire exerçant lui-même une activité de sous-location.

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

Le Preneur exerçant dans les locaux une activité de sous-location de locaux d'habitation meublés et la présente location présentant, dans la commune intention des parties, un caractère indivisible, le Preneur demeurera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail ainsi que du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur.

Il s'ensuit que les sous-locations seront consenties aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, ce dernier ne pouvant se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, en particulier celui de se maintenir dans les lieux au-delà de la présence effective du Preneur.

9.2. Cession

Le Preneur pourra céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce. La cession à un autre acquéreur nécessite l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas de cession régulière, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail.

Toute cession doit avoir lieu moyennant un loyer égal à celui alors en cours qui doit être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception.

Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

Article 10 – Assurances

Le Bailleur s'engage à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, ayant son siège social ou une succursale en France, des polices portant sur :

- les locaux, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination selon l'article 525 du Code civil, contre tous les risques d'exploitation usuels ; cette assurance devra comporter une renonciation du Bailleur et de ses assureurs à tous recours contre le Preneur et ses assureurs pour les sinistres garantis.
- sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes étant précisé que les occupants seront considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

Le Preneur devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, ayant son siège social ou une succursale en France, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les locaux en valeur de reconstruction à neuf, les éléments d'équipements dissociables garnissant les locaux, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers et les pertes de loyers pour une durée de 2 ans.

Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse à recours contre le Bailleur et ses assureurs pour les sinistres garantis.

Ce ou ces contrats d'assurance garantiront également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut être encourue par le Preneur du fait de son activité, de son occupation des Locaux ou du fonctionnement des services collectifs.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Article 11 – Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleurs, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- en cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
- en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; le Preneur prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- en cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

Article 12 – Destruction des locaux loués

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient pas détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avérerait impossible dans un délai de six mois, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouverait résilié sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Article 13 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et de plus en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 72 heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Article 14 – Restitution 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 parfait état d'entretien, de propreté, de conformité et de réparations locatives, 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 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, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

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 l'architecte du Bailleur, dont ce dernier supportera cependant les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où 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 par son Architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale à une fois et demie le dernier loyer payé et aux charges, calculée *pro rata 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 15 – Mandat exprès 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 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 Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

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

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois, indépendamment du sort du présent bail.

Article 16 – Modifications – Tolérance – indivisibilité

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Article 17 - Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ainsi que les rattrapages de loyer ou les indemnités d'occupation ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée infructueuse dans ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un (1) mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Article 18 – Election de domicile

Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

Article 19 – Transmission de l'immeuble

En cas de transmission des locaux par voie de vente, apport ou autre, le Bailleur s'engage à informer son cessionnaire de l'existence du présent bail et à prévenir le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception de la signature de l'acte de vente, cette notification valant transmission, en tant que de besoin, de plein droit du bail au nouveau propriétaire, sans que cette transmission avec substitution de bailleur emporte novation au présent bail, ce qui est d'ores et déjà accepté par le Preneur.

Article 20 – Information sur les risques naturels et technologiques (Art. L. 125-5 du Code de l'environnement)

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 présent bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Est demeuré ci-annexé l'état des risques naturels et technologiques.

Article 21 – Nullité d'une clause

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

Fait à Saint Arnoult,
Le 1^{er} janvier 2019

En trois exemplaires dont l'un pour l'enregistrement

Le Preneur

~~Sweet Home Appart'Hotel~~
2 rue de la mare - 71600 Saint Arnoult - FR
Tel: 02.31.88.18.69
info@aparthoteldeauville.com
Siret: 824 147 011 00012 Ape: 5523 Z

Le Bailleur



ANNEXES

1. règlement de copropriété de l'immeuble disponible auprès du syndic de copropriété
2. état des lieux d'entrée
3. état des risques naturels et technologiques (art. L. 125-5 Code de l'environnement)
4. échéancier prévisionnel de règlement
5. inventaire du mobilier

Annexe 4 : Echancier de paiement des loyers

Période			Dates de paiement indicatives	
			Loyer de base	Loyer complémentaire
1ère année	2019	1er trimestre	avril 2019	Avril au plus tard juillet 2020
		2e trimestre	juillet 2019	
		3e trimestre	octobre 2019	
		4e trimestre	janvier 2020	
2ème année	2020	1er trimestre	avril 2020	Avril au plus tard juillet 2021
		2e trimestre	juillet 2020	
		3e trimestre	octobre 2020	
		4e trimestre	janvier 2021	
3ème année	2021	1er trimestre	avril 2021	Avril au plus tard juillet 2022
		2e trimestre	juillet 2021	
		3e trimestre	octobre 2021	
		4e trimestre	janvier 2022	
4ème année	2022	1er trimestre	avril 2022	Avril au plus tard juillet 2023
		2e trimestre	juillet 2022	
		3e trimestre	octobre 2022	
		4e trimestre	janvier 2023	
5ème année	2023	1er trimestre	avril 2023	Avril au plus tard juillet 2024
		2e trimestre	juillet 2023	
		3e trimestre	octobre 2023	
		4e trimestre	janvier 2024	
6ème année	2024	1er trimestre	avril 2024	Avril au plus tard juillet 2025
		2e trimestre	juillet 2024	
		3e trimestre	octobre 2024	
		4e trimestre	janvier 2025	
7ème année	2025	1er trimestre	avril 2025	1er trimestre 2026
		2e trimestre	juillet 2025	
		3e trimestre	octobre 2025	
		4e trimestre	janvier 2026	
8ème année	2026	1er trimestre	avril 2026	1er trimestre 2027
		2e trimestre	juillet 2026	
		3e trimestre	octobre 2026	
		4e trimestre	janvier 2027	
9ème année	2027	1er trimestre	avril 2027	1er trimestre 2028
		2e trimestre	juillet 2027	
		3e trimestre	octobre 2027	
		4e trimestre	janvier 2028	

Annexe 5 : Inventaire mobilier meublant et équipements autres fournis

Cf annexe 2 « état des lieux d'entrée »