

BAIL COMMERCIAL
Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

MEDICA FRANCE

SAINT-SULPICE SUR LEZE (31410)
Rue Georges Sand

« LES JARDINS DE LEZE »

Entre les soussignés :

Civilité / Nom / Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Civilité / Nom / Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Dénomination :

Forme :

Siège Social :

Numéro de SIREN :

RCS :

Représenté(s) par l'un des collaborateurs de l'Office Notarial sis à LEVALLOIS-PERRET (92300) – 11/11 bis place du Général Leclerc.

Ci-après désigné(e) par le vocable le « Bailleur », d'une part

La société dénommée **MEDICA FRANCE**, société anonyme au capital de 50.976.012 euros, ayant son siège social à ISSY LES MOULINEAUX (92130) - 39 rue du Gouverneur Général Félix Éboué, identifiée au SIREN sous le numéro 341 174 118 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par l'un des collaborateurs de l'Office Notarial sis à LEVALLOIS-PERRET (92300) – 11/11 bis place du Général Leclerc.

Ci-après désignée par le vocable le « Preneur », d'autre part,

Titre 1 : CONDITIONS GENERALES

Le Bailleur donne à bail commercial au **Preneur** qui accepte, conformément aux dispositions du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953 figurant désormais aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, et celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété, les locaux désignés aux conditions particulières, faisant partie de la résidence « **LES JARDINS DE LEZE** » située à **SAINT SULPICE SUR LEZE (31410) - Rue George Sand**.

Les parties entendent volontairement se soumettre au statut des baux commerciaux, de telle sorte que si toutes les conditions d'application du décret du 30 septembre 1953 et de ses textes subséquents n'étaient pas remplies ou ne l'étaient que pour partie, il y aurait extension conventionnelle du champ d'application dudit statut des baux commerciaux aux locaux objets des présentes.

Le **Preneur** déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Il a été convenu entre les parties ce qui suit :

1 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de 11 ans et 9 mois, avec prise d'effet à la date fixée ci-après.

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au 1^{er} jour du mois qui suit la date d'acquisition des biens loués.

Le **Preneur** convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

A la fin de la première période de 11 ans et 9 mois, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction.

Au cas où le **Bailleur** ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le **Preneur** par exploit d'huissier au moins douze (12) mois à l'avance.

2 – DESTINATION

Le **Preneur** exercera dans les biens immeubles loués meublés faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitant de résidence pour personnes âgées valides et dépendantes, consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture, en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

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

Le présent bail ne sera associé, ni directement, ni indirectement, à l'activité ou aux résultats de l'activité exercée par le **Preneur**.

Cette activité, 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, répond aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 (BOI 3A.9. 91), à celles de l'article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002 (loi de finance rectificative pour 2002) et aux dispositions de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03).

3 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Concernant le Preneur

Le **Preneur** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront en état neuf et meublés.

Le **Preneur** supportera les réparations d'entretien de toute nature ainsi que les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil. Il est précisé que tous les éventuels travaux de mise en conformité des bâtiments imposés par une évolution des normes dans le domaine d'activité du **Preneur** sont exclusivement à la charge de ce dernier.

Il respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.

Il supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.

Le **Preneur** entretiendra les logements et leur mobilier en bon état de réparation locative ou de menu entretien. Il les rendra, à la sortie, en bon état d'entretien.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties lors de la fin dudit contrat.

Le **Preneur** pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du **Preneur** et entretenue en parfait état.

Le **Preneur** sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

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

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

Le **Preneur** acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité... ainsi que les charges de copropriété usuelles et non récupérables.

Concernant Le Bailleur

Le **Bailleur** acquittera l'impôt foncier relatif aux biens loués.

Le **Bailleur** conservera à sa charge les autres impôts et taxes des propriétaires loueurs.

Le **Bailleur** s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du **Preneur**.

Le **Bailleur** autorise le **Preneur** à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le **Bailleur**, et à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire, du paiement des loyers, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Il autorise, par ailleurs, le **Preneur** à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le **Preneur** telles que définies ci-avant.

Le **Bailleur** autorise irrévocablement le **Preneur** et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, de toutes les garanties de construction telles que la garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance « dommage-ouvrage ».

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **Preneur** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le **Bailleur** s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le **Bailleur** pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 6.

Le **Bailleur** donne expressément pouvoir au **Preneur** de procéder pour son compte à la réception d'éventuels travaux effectués dans les locaux objets des présentes par les entreprises chargées de les exécuter.

En raison des obligations assumées par le **Preneur**, le **Bailleur** s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier nécessaire à l'exploitation des biens objet du présent bail.

L'entretien du mobilier sera assuré et pris en charge par le **Preneur**.

Le remplacement du mobilier sera assuré par le **Preneur**, mais restera à la charge du **Bailleur** et ce dans la limite de 8.000.- € HT. Un seul remplacement du mobilier pourra être opéré par le **Preneur** pendant la première durée du bail. Le remplacement du mobilier sera remboursé au **Preneur** par le **Bailleur** sur présentation des factures. Ce remboursement pourra s'effectuer par compensation sur les loyers dus par le **Preneur** au **Bailleur**.

4 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors TVA défini aux conditions particulières, il sera payable trimestriellement à terme échu au plus tard à la fin du mois qui suivra le terme trimestriel.

Le premier loyer sera dû prorata temporis au terme du trimestre de la date de prise d'effet du présent bail et sera payable à terme échu au plus tard à la fin du mois qui suivra le terme trimestriel.

Ce loyer fera l'objet d'une révision de plein droit le 1er janvier de chaque année correspondant au montant des augmentations annuelles autorisées du prix des prestations d'hébergement des personnes âgées, publiée par le Ministère de l'Economie et des Finances, sur la période. La première révision du loyer interviendra le 1^{er} janvier 2015.

En cas de variation de TVA pendant la durée du bail, la TVA facturée en sus du loyer ci-dessus fixé subira la même variation.

Le **Bailleur** s'oblige :

- à renoncer à la franchise de base prévue par la loi,
- à opter pour un régime réel d'imposition,
- à opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA et à maintenir cette option pendant toute la durée du bail, éventuellement renouvelé, selon les dispositions de l'article 293 F du Code général des Impôts.

Le **Preneur** émettra pour le compte du **Bailleur** les facturations de loyer. Etant ici précisé que le **Preneur** transmettra au **Bailleur** en un seul envoi au plus tard le 31 janvier les factures des quatre trimestres de l'année précédente.

Le règlement du loyer par le **Preneur** au **Bailleur** s'effectuera exclusivement au moyen d'un virement bancaire. A cet effet, le **Bailleur** remet ce jour au Preneur une Relevé d'Identité Bancaire. Le **Bailleur** s'oblige sous sa propre responsabilité à informer le **Preneur** de tout changement de domiciliation bancaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

5 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait du fait ou d'une faute du **Bailleur**, affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le loyer défini ci-avant ne sera pas payé, jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

6 – MANDAT

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le **Bailleur** donne mandat irrévocable au **Preneur** de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la Société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du **Bailleur** par le présent bail, le **Bailleur** pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

7 – CLAUSES RESOLUTOIRES

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution, par le **Preneur**, de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, le **Bailleur** aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

8 - PACTE DE PREFERENCE – CESSION DES LOCAUX

Pour le cas où le **Bailleur** se déciderait à vendre les biens objet du présent bail, il s'engage fermement et irrévocablement envers le **Preneur** qui accepte cet engagement, avec faculté de substitution, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition desdits biens et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet. Cet engagement vaudra également pour tous les cessionnaires éventuels du **Bailleur**.

Le **Bailleur** s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée à son siège social, ou au domicile ou siège social de toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le **Preneur** ou son ou ses ayants-droit ou de signification de l'acte extrajudiciaire constituera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le **Preneur**, ou son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou acte extrajudiciaire faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de son ou ses ayants-droit, le **Preneur** et son ou ses ayants-droit seront définitivement déchus de leur droit pour la transaction envisagée.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, le ou les ayant(s)-droit du **Bailleur** et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, même dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence trouvera à s'appliquer si l'attributaire des biens objet du présent bail, le coéchangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à les vendre à titre onéreux.

9 – FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du **Preneur**.

10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur domicile ou siège respectifs figurant en tête des présentes.

11 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction au Tribunal compétent dans le ressort du lieu de situation de l'immeuble.

Titre 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

12 – DESIGNATION DES BIENS

Les chambres meublées objets du présent bail sont désignés ci-après :

| N° chambre | Etage | Type de chambre | Surface | N° Copropriété (à affecter) |
|-------------------|--------------|------------------------|----------------|--|
| | | Chambre simple | | |
| | | Chambre simple | | |
| | | Chambre simple | | |
| | | Chambre simple | | |
| | | Chambre simple | | |

13 – MONTANT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel égal à _____ € hors TVA. Il se décompose comme suit pour chaque logement

| N° de la chambre | Loyer Annuel HT |
|------------------|-----------------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

14 – ANNEXES

- 1°) Liste du mobilier de chaque logement
- 2°) Mesurage loi Carrez
- 3°) Diagnostic de performance énergétique
- 4°) Etat des risques naturels et technologiques

Fait en 2 exemplaires originaux.
Sur sept (7) pages

A

A LEVALLOIS-PERRET

Le

Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

ANNEXE AU BAIL

LISTE DU MOBILIER DE CHAQUE LOGEMENT

- Un lit médicalisé dimension 200 x 90
- Un matelas multiarticulé 200 x 90
- Une commode
- Un chevet
- Un fauteuil de repos
- Un bridge
- Un voilage
- Deux rideaux doublés
- 1 Couvre-lit de 180 x 270 cm pour lit de 90 x 200

Fait en 2 exemplaires originaux.

A

A LEVALLOIS-PERRET

Le

Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR