
BAIL COMMERCIAL LOGEMENT MEUBLE

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS POUR LE LOGEMENT « PERSONNES AGEES »

Entre les soussignés :



Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Avec la faculté d'être substitué ultérieurement à toute personne physique ou morale.

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

ORPEA, société anonyme au capital de 66 247 577, 50 Euros
Dont le siège social est situé au 115, rue de la Santé 75013 PARIS
Immatriculée au Tribunal de Commerce de Paris sous le numéro B 401 251 566

Représentée par :

Madame Muriel BEAUVALOT
Dûment habilitée en vertu d'un pouvoir avec faculté de substitution.

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

Bailleur et Preneur sont ci-après désignés ensemble les "**Parties**" ou séparément une "**Partie**".

PREALABLEMENT, IL EST EXPOSE :

La société **Preneur**, aux termes de ce bail, a pour activité principale d'exploiter et de gérer l'ensemble immobilier dont dépend les locaux loués, sous forme de résidence destinée à l'hébergement des personnes âgées dépendantes, en offrant les locaux d'habitation, en vue de leur utilisation permanente ou temporaire, et en proposant aux résidents un ensemble de services propres à l'hébergement des personnes âgées dépendantes, ainsi que des équipements communs.

Pour ce faire, elle se propose de louer les Locaux loués auprès des propriétaires intéressés afin de les sous-louer librement et de leur offrir, en contrepartie, une garantie de services.

Le **Bailleur** s'oblige à respecter la destination des Locaux loués et à laisser le **Preneur** y exercer son activité.

Le **Bailleur** adhère complètement à ce principe, et consent, pour ce faire, au présent bail.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Titre 1 : CONDITIONS GENERALES

Le **Preneur** accepte les locaux désignés aux conditions particulières faisant partie d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence du Lac » située à SAINT-PALAIS-SUR-MER (7420) Avenue de la Ganipote, ci-après désigné « l'Immeuble ».

Le **Preneur** déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, 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 loués.

Il a été convenu 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 30 jours après la date de signature de l'acte notarié, pour se terminer 11 ans et 9 mois plus tard.

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

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant l'échéance du bail.

A défaut, à la fin de la première période de 11 ans et 9 mois, le présent bail sera reconduit par tacite prorogation.

2 – DESTINATION

Le **Preneur** exercera dans les Locaux loués meublés objet du présent bail, une activité d'exploitant de résidence pour personnes âgées, semi-valides ou dépendantes, permettant la sous-location des logements situés dans ledit ensemble immobilier pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture, en sus de l'hébergement, d'au moins trois 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 d'usage normal 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 incluant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. 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...

Le **Preneur** supportera les charges de copropriété usuelles et non récupérables dans le cas où celui-ci exerce les fonctions de syndic bénévole.

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 objets 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 en meublé 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 sera tenu de renouveler tous les 9 ans à compter de la prise d'effet des présentes le mobilier équipant les locaux, étant précisé que ce mobilier devra répondre aux normes de sécurité requises dans les établissements recevant du public et être de qualité au moins similaire à ceux garnissant actuellement les locaux, et être identique au mobilier garnissant les autres chambres de la résidence. En conséquence, le **Bailleur** donne mandat au **Preneur** d'acquérir ces meubles.

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, contre le vendeur et le constructeur, de toutes les garanties de vente et 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 7.

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.

Si, sur le terrain d'assiette des locaux, il devait subsister des droits à construire ou apparaître de nouveaux droits à construire, il est expressément convenu que **Le Bailleur** s'engage, d'ores et déjà, à céder lesdits droits permettant au **Preneur** d'optimiser l'exploitation des locaux ou de développer son activité, le prix de cette cession étant fixé à un euro, et les coûts de construction restant à la charge du **Preneur**.

Le Bailleur s'engage à réitérer son accord lors de l'assemblée générale des copropriétaires appelée à statuer sur une telle cession, ou à donner mandat en ce sens au **Preneur**.

Cet engagement de la part du **Bailleur** constitue pour le **Preneur** un élément essentiel et déterminant du présent bail sans lequel le **Preneur** n'aurait pas contracté.

4 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors TVA défini aux conditions particulières, il sera payable trimestriellement, le dernier jour du deuxième mois de chaque trimestre en cours.

Ce loyer fera l'objet d'une révision de plein droit le 1^{er} janvier de chaque période triennale. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu et accepté par chacune des parties, que, compte tenu que la durée du présent bail est supérieure à 9 ans, le taux de révision retenu est fixé forfaitairement à 2 % annuel. Ce taux de 2 % sera appliqué prorata temporis l'année de prise d'effet de la 1^{ère} révision de loyer comme décrit ci-dessous.

Etant ici précisé que la première révision de loyer interviendra le 1^{er} janvier 2017 pour les baux ayant pris effet au plus tard le 31 décembre 2013 et le 1^{er} janvier 2018 pour les baux ayant pris effet à compter du 1^{er} janvier 2014.

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 loyer sera dû pour la première fois à compter du jour de prise d'effet du bail.

5 – PACTE DE PREFERENCE – CESSION DES LOCAUX

Pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, le **Bailleur** consent au **Preneur**, ainsi que ses successeurs éventuels, un droit de préférence pour l'acquisition des Locaux loués, dans les conditions indiquées ci-après.

Le **Preneur** aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix dans le bénéfice de ce droit de préférence. Pour les besoins du présent article, lorsqu'il est utilisé ci-après, le terme "Preneur" vise le **Preneur**, son substitué, ou son successeur.

Le **Bailleur** ainsi que ses successeurs ou ayants droit, s'interdit de vendre les Locaux loués (totalement ou partiellement), sans préalablement avoir mis le **Preneur** à même de les acquérir à conditions égales, par préférence à tout autre tiers acquéreur.

Pour permettre au **Preneur** d'exercer son droit, le **Bailleur** s'engage à lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception (i) son intention de vendre les Locaux ou une partie des Locaux (en cas où il envisagerait de ne céder qu'un ou une partie des lots), le prix net vendeur qu'il propose ainsi que les modalités de paiement et autres conditions particulières, ou (ii) toutes offres d'achat qu'il serait disposé à accepter, en indiquant les nom, adresse ou dénomination et siège des tiers intéressés pour l'acquisition des Locaux loués, leur activité, le prix net vendeur offert ainsi que les modalités de paiement et autres conditions particulières.

Ce droit de préférence est applicable à toutes cessions entre vifs, à titre onéreux, et même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice, il s'applique également en cas d'apport en société, fusion, scission ou apport partiel d'actif.

Dans les 30 jours de la réception de ladite notification, le **Preneur** devra faire connaître son intention d'exercer son droit de préférence et s'obliger à réaliser la cession dans un délai de 90 jours, aux clauses et conditions de la notification. A défaut, l'opération projetée pourra être réalisée avec un tiers.

En aucun cas le **Bailleur** ne pourra vendre les Locaux loués à un prix inférieur à celui qu'il aura notifié au **Preneur**. Si toutefois l'opération projetée n'était pas réalisée dans un délai de 3 mois suivant la notification, le droit de préférence ne serait pas éteint.

En cas de vente des Locaux loués (totalement ou partiellement) à un tiers, le **Bailleur** s'engage à signifier la vente ainsi intervenue au **Preneur**, dans les 15 jours de la signature de l'acte authentique de vente, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code de civil, en lui adressant une copie intégrale de l'acte authentique de vente et ce, afin de lui permettre de s'assurer que ses droits résultant du présent Article ont été respectés.

Dans toutes les hypothèses, toute vente des Locaux loués à un tiers ne pourra être conclue que sous la condition expresse que l'acquéreur confirme par écrit au **Preneur** que le contrat de Bail sera poursuivi selon ses termes et conditions, et, dans le cas de vente partielle des Locaux loués, moyennant une indemnité de 1500 € HT pour frais de gestion en raison de la mise en place et de la conclusion d'un nouveau bail.

6 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la non-occupation des Locaux résulterait du fait ou d'une faute du **Bailleur**, affectant lesdits Locaux 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.

7 – MANDAT

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été accepté, **Le Bailleur** donne mandat revocable 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.

Dans le cas où le **Preneur** est désigné syndic de la copropriété dont dépendent les locaux et que toutes les charges relatives à la copropriété sont à la charge du **Preneur**, les Parties conviennent d'un commun accord à autoriser le syndic à ne pas convoquer l'assemblée générale annuelle appelée à approuver les comptes de la copropriété tant que cette dernière n'a ni charge ni produit propres.

8 - SITUATION DES LOCAUX AU REGARD DE L'ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS, TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

En application des articles L 125-5 et R 125-23 et suivants du Code de l'environnement, est annexé au présent bail un état, fondé sur les informations transmises par le préfet, informant les **Parties** de l'existence de risques naturels et technologiques auxquels le terrain d'assiette des biens objet du présent bail, est exposé.

9 - CLAUSES RESOLUTOIRES

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution, par l'une des **Parties**, de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, la **Partie** concernée par ce manquement aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra dès 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.

10 - FRAIS

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

11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les **Parties** font élection de domicile à leur domicile ou siège respectifs figurant en tête des présentes.

12 - 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 aux Tribunaux du lieu de situation des Locaux loués.

Titre 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

13 - DESIGNATION DES LOGEMENTS

Les locaux objets du présent bail sont désignés ci-après :

Les lots consistants en une ou des chambres située(s) dans la Résidence dénommée « Résidence du Lac » située à SAINT-PALAIS-SUR-MER (17420), Avenue de la Ganipote.

N° Lot commercial				
Etage				
Surface habitable (m²)				
Type				
N° Copropriété	<i>A affecter</i>	<i>A affecter</i>	<i>A affecter</i>	<i>A affecter</i>

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 lot :

N° Lot			
Loyer Annuel HT			

Fait en 2 exemplaires originaux.

A : _____

A : _____

Le : _____

Le : _____

LE BAILLEUR (lu et approuvé)	LE PRENANT - ORPEA (lu et approuvé)
--	---