



BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

PERSONNE PHYSIQUE :

Monsieur (Nom, Prénom) : PROUVEZE Loïc.....

Adresse : 4 rue de la Croix Heurtebise 94120 FONTENAY SOUS BOIS.....

Date de naissance : 08/07/1976.....

Lieu de naissance : Avignon.....

Nationalité : Française.....

(le cas échéant, N°, lieu et date de délivrance de la carte de résident)

Profession : Fonctionnaire.....

Situation familiale (marié, célibataire, divorcé ou veuf) : Marié.....

Si marié, époux de (Nom, Prénom) : PROUVEZE Carine.....

Date du mariage : 10/06/2006.....

Lieu du mariage : Alfortville.....

Contrat de mariage (si oui, date du contrat, nom du notaire rédacteur, et régime adopté) :.....

Madame (Nom de jeune fille, Prénom) : PROUVEZ Carine.....

Adresse : 4 rue de la Croix Heurtebise 94120 FONTENAY SOUS BOIS.....

Date de naissance : 17/12/1973.....

Lieu de naissance : Versailles.....

Nationalité : Française.....

(le cas échéant, N°, lieu et date de délivrance de la carte de résident)

Profession : Fonctionnaire.....

Situation familiale (mariée, célibataire, divorcée ou veuve) : Mariée.....

OU

ent) PERSONNE MORALE :

Dénomination :

Forme :

Siège :

Capital :

Numéro RCS :

Représentée par :

En vertu (qualité et pouvoirs) :

CI-APRES DENOMME « LE BAILLEUR »

GE

LP

CP



ALL SUITES APPART HOTEL
CHOISY-LE-ROI

Bail commercial

ET

La société dénommée SARL GESTLEROI, société à responsabilité limitée au capital de 2500 euros, dont le siège est à 20-24, avenue de Canteranne à PESSAC Cedex (33608) immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 803 727 551, représentée par Benoît Pichet, agissant en qualité de co-gérant statuaire de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

CHAPRES DENDMIME « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

EXPOSE PREALABLE

1°/ Le BAILLEUR donne à bail, au PRENEUR qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Il est précisé que la résidence « ALL SUITES APPART HOTEL BAT C - CHOISY-LE-ROI » dans lequel se situe ce lot, est destinée à être exploitée en « Résidence de Tourisme » selon les prescriptions de l'arrêté du 4 juin 2010. A ce titre, elle doit faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2°/ Le PRENEUR aux présentes a de son côté conçu le projet d'exploiter ladite Résidence en assurant les prestations para-hôtelières définies à l'article 4 ci-après.

A cet effet, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots meublés de ladite Résidence de Tourisme après leur vente puis les sous-louer à une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile. Ainsi la signature du présent bail commercial est une condition essentielle et déterminante à l'acquisition par le BAILLEUR de son bien immobilier.

Le PRENEUR versera ainsi un loyer au BAILLEUR, quelque soit le taux d'occupation réel du local, et doit respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations para-hôtelières.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article 1 - FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination « LE BAILLEUR » ou « LE PRENEUR », elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

Article 2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le BAILLEUR donne à bail à loyer commercial, aux conditions et pour la durée ci-après indiquée, au PRENEUR, qui accepte, les locaux meublés dont la désignation suit, dépendant d'un immeuble collectif à usage de Résidence de Tourisme, en cours de construction, dénommé « ALL SUITES APPART HOTEL - CHOISY-LE-ROI » situé à CHOISY-LE-ROI (94), avenue Louis Luc

LP

CP



ALL SUITES APPART HOTEL
CHOISY-LE-ROI

Bail commercial

Cet immeuble sera édifié sur un terrain cadastré tel que suit, et comprendra pour le bâtiment C un rez-de-chaussée et 7 étages, 47 appartements.

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	82, 87,89,91,92,65	Avenue Louis Luc	00ha23a47ca

BIENS LOUES :

Les biens loués sont composés des lots suivants :

LOTS	TYPE	SURFACE
C 701	T 1	23.50 m ²

Et les tantièmes attachés de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le BAILLEUR déclare que les biens loués sont indivisibles dans l'intégralité de leur consistance, savoir tant dans leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes et équipements collectifs qu'il confère au profit du PRENEUR pendant toute la durée de son exploitation, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination.

Article 3 - DUREE

Le présent bail sera consenti et accepté pour une durée ferme et minimale de 9 ans, à laquelle s'ajoute le délai de fin de commercialisation de l'immeuble qui intervient à la date du dernier acte authentique de vente. Ce délai est décompté :

- pour les bailleurs ayant acquis le bien immobilier en vente en l'état futur d'achèvement, à la date d'achèvement de l'immeuble.
- pour les bailleurs ayant acquis le bien immobilier après la livraison de l'immeuble, à la date d'acquisition de leur bien.

Il est en outre précisé que ce délai de commercialisation ne pourra excéder 2 ans et 9 mois à compter de la date de la livraison de l'immeuble.

Ce bail courra :

- pour les bailleurs ayant acquis le bien immobilier en vente en l'état futur d'achèvement, à la date d'achèvement de l'immeuble.
- pour les bailleurs ayant acquis le bien immobilier après la livraison de l'immeuble, à la date d'acquisition de leur bien.

En conséquence, dès la signature du dernier acte de vente, le PRENEUR informera, dans les meilleurs délais, chaque BAILLEUR de la date de fin de commercialisation de l'immeuble, et leur indiquera alors le terme du bail.

Cette information se fera par pli recommandé avec accusé de réception.

Cependant, le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé par le BAILLEUR à prendre possession des lieux avant la date de prise d'effet du présent bail afin d'opérer dans l'immeuble les aménagements nécessaires.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce; le preneur ne pourra pas donner congé à l'expiration d'une période triennale. Cette interdiction ne fait cependant pas obstacle à la faculté réservée au preneur ou ses ayants droits de résilier le bail dans les cas prévus aux alinéas 4 et 5 dudit article.

LP

CP



Le preneur du fond a seul faculté à invoquer le renouvellement du bail, conformément à l'article L145-9 du code de commerce. Ce renouvellement doit être signifié par acte extrajudiciaire conformément à l'article L145-10 du code de commerce aux mêmes clauses et conditions que le bail d'origine, hormis le montant du loyer qui sera calculé sur la même base que celle prévue dans le présent bail mais en tenant compte de l'indexation déjà effectuée et à venir, telle que définie aux présentes.

Le BAILLEUR pourra refuser le renouvellement du bail.
Toutefois, le BAILLEUR devra, sauf exceptions prévues aux articles L145-17 et suivants du code de commerce, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature qui lui seraient causés pas suite du refus de renouvellement et comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la professions, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais de 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 4 - DESTINATION DES LIEUX A LOUER

Le PRENEUR devra exercer dans les biens immobiliers loués meublés faisant l'objet du présent bail une activité d'exploitant de résidence de tourisme conforme à l'article 261 B 4° a/ du CGI.

Le preneur "ALL SUITES APPART HOTEL BAT C - CHOISY-LE-ROI" s'engage d'ores et déjà à fournir des prestations consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble avec la fourniture d'au moins trois des différents services suivants à sa clientèle, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, savoir :

- la réception, même non personnalisée de la clientèle,
- le nettoyage régulier des locaux,
- le petit déjeuner,
- la fourniture de linge de maison,
- le tout, en conformité avec l'article 261 D 4° b/ du CGI.

Pour le cas où, par extraordinaire, soit "ALL SUITES APPART HOTEL BAT C - CHOISY-LE-ROI" ne remplirait plus les conditions pour bénéficier d'un classement résidence de tourisme, soit le PRENEUR ne serait plus titulaire de baux portant sur 70 % au moins des locaux composant l'ensemble immobilier (D. adm. 3 A - 1132, n°49 et 50 du 1er mai 1992), le PRENEUR s'engage d'ores et déjà à fournir des prestations consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble avec la fourniture d'au moins trois des différents services susvisés.

Et plus spécialement le PRENEUR s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux normes fiscales en vigueur de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce pendant toute la période de validité du bail.

Le PRENEUR s'engage en outre à respecter les conditions requises par l'administration fiscale que pour les Bailleurs puissent bénéficier de la réduction d'impôt BOUVARD CENSI conformément à l'article 199 sexvicies du CGI.

Article 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le bail sera conclu sous les charges et conditions ordinaires et du droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

ETAT DES LIEUX - Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront neufs et meublés.

LP

CP



ALL SUITES APPART HOTEL
CH- OISY-LE-ROI

Bail commercial

Le PRENEUR laissera à la fin de la location les lieux loués dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aura pu faire, sans avoir à réclamer aucune indemnité de ce chef au BAILLEUR.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant mobilier qu'immobilier, entre les parties, à la fin du contrat.

ENTRETIEN - REPARATIONS Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien telles que visées au décret n°87-712 du 26 août 1987 modifié par décret n°99-667 du 26 juillet 1999 et ce pendant toute la durée du bail. Toutes les réparations d'entretien seront à la charge du PRENEUR. Le PRENEUR sera tenu en outre de remplacer, à ses frais, tout matériel qui viendrait, au cours du présent bail, à être perdu, volé ou détruit, mais tenant compte des travaux consécutifs à la vétusté qui restent à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR prendra ainsi à sa charge l'entretien et les dépenses de réparation courante des parties communes spéciales et des parties privatives.

Il s'engage à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret n° 87-713 du 26 août 1987, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité).

Le PRENEUR supportera les dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration et d'embellissement, de réparations de toute nature (hors celle occasionnées par la vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure), à l'exclusion des grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR assurera le renouvellement de l'équipement mobilier en cas d'usure normale, lorsque cela est nécessaire à l'exploitation du bien loué, étant néanmoins précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au BAILLEUR qui demeurera propriétaire desdits équipements. Le PRENEUR devra préalablement à tout renouvellement, en informer le BAILLEUR et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer.

Le BAILLEUR conservera à sa charge conformément à l'article L145-40-2 du code de commerce et le décret 2014-1317 du 3 novembre 2014, les impôts, charges de copropriété non récupérables dont notamment l'assurance des parties communes de la résidence, l'assurance propriétaire non occupant, les honoraires de syndic, frais administratifs de la copropriété, et taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire des locaux.

Le BAILLEUR supportera les travaux définis à l'article 606 du code civil ainsi que les dépenses suivantes :

- ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures;
- réfection des halls, montées et coursives d'escaliers;
- remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage,
- interventions généralisées sur les menuiseries extérieures, charpente et couverture
- réfection de l'étanchéité des toitures;
- remplacement des clôtures,
- réfection des sols de parties communes et de tous éléments communs,
- réparation des installations et équipements collectifs : chaufferie, climatisation, ascenseurs, VMC, voirie et réseaux, etc
- travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation postérieure à la date d'effet du bail, des travaux de remise en état pour vétusté des lieux loués et de remplacement du mobilier vétuste.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le PRENEUR supportera les frais occasionnés, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

COPROPRIETE - Le PRENEUR respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.



Pour présentes, le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR de le représenter aux assemblées générales de copropriété dans les limites ci-après exposées.

Le PRENEUR aura pouvoir de voter librement sur les points suivants : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement.

Sur les autres points, le PRENEUR ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du BAILLEUR des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le BAILLEUR s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du PRENEUR ou de nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

Afin d'assurer le parfait paiement des charges de copropriété dues par le BAILLEUR au syndic, ce dernier délègue au PRENEUR qui l'accepte, le paiement des charges de copropriété qui resteraient dues par lui dans le délai de QUINZE (15) jours à réception de l'appel de fonds (le montant de ces charges acquittées par le PRENEUR pour le compte du BAILLEUR viendra alors en déduction du loyer que le PRENEUR doit verser au BAILLEUR en vertu du présent bail).

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le BAILLEUR ne pourra déléguer au PRENEUR le paiement des charges de copropriété qui resteraient dues par lui.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR comme il a été dit ci-dessus, aux frais exclusifs du PRENEUR.

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 donne expressément pouvoir au preneur de procéder pour son compte à la réception d'éventuels nouveaux travaux effectués dans les locaux, objet des présentes, par les entreprises chargées de les exécuter.

AMELIORATIONS - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

TRAVAUX - Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives préalables. Cette installation sera aux frais du PRENEUR et entretenue par ses soins.

Ce droit cessera dans l'hypothèse où le preneur n'exploiterait plus la résidence pour quelque cause que ce soit. Le BAILLEUR et ses ayants droits ou ayant cause n'auront aucun droit quelconque sur le maintien de cette enseigne ou sur le marque ainsi apposée.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennale et décennale auxquelles 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.

EXPLOITATION - En ce qui concerne l'exploitation de la Résidence de Tourisme, le PRENEUR devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités.

LP

CP



Le PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité, dans les lieux loués. Le PRENEUR aura à sa charge, toutes les transformations et améliorations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 6 - OCCUPATION - JOUISSANCE

Le PRENEUR devra utiliser les biens loués suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et, d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués.

Article 7 - CESSION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans l'autorisation express et par écrit du BAILLEUR sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le PRENEUR demeurera garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et des conditions du présent bail, et ce dans les conditions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des conditions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 15 jours à l'avance.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

Les parties conviennent par ailleurs, qu'en cas de cession de l'immeuble par le BAILLEUR, celui-ci devra le notifier au PRENEUR par lettre recommandée avec AR, en lui indiquant le nom et l'adresse de l'acquéreur potentiel, le prix, les modalités de paiement, les conditions de la vente projetée, et l'état le plus récent des inscriptions grevant l'immeuble, ceci au moins deux mois avant ladite cession. Ladite notification vaudra offre de vente au PRENEUR ou à toute personne physique ou morale qui lui plaira de se substituer, qui aura un droit de préférence pouvant être exercé dans le mois à compter de la notification, aux conditions décrites par celle-ci.

En cas de revente des locaux loués pendant l'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer à son acquéreur les droits et obligations résultant du présent bail. Dans le cadre d'une succession, les ayants droits s'engagent à honorer les droits et obligations résultant du présent bail.

Article 8 - SOUS LOCATION

Le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous-louer les biens, conformément à son activité, avec les réserves suivantes :

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci avant.

L.P

CR

CP



- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul responsable.

Enfin, le PRENEUR aura l'obligation de veiller et d'imposer aux futurs occupants le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la Résidence (calme, propreté, sécurité...).

Article 9 - ASSURANCES

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux, et notamment :

- l'immeuble loué,
- tous les risques contre l'incendie, le dégâts des eaux, l'explosion, le vol,
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs
- le recours des voisins et des tiers

Le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte.
Le BAILLEUR autorise donc irrévocablement le PRENEUR dument mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu de toutes assurances. Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui-même engagé pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de construction, y compris les éventuels frais administratifs, de procédures nécessaires à la mise en œuvre de ceux-ci.

Le BAILLEUR s'engage à renoncer et à faire renoncer, par ses assureurs, à tout recours envers le PRENEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, notamment :
-en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués,
-au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
-en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au BAILLEUR qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le BAILLEUR de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, celui-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Article 10 - LOYER

10.1 - Prix du loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel Hors Taxes de 4.583 euros

Montant de la TVA (selon le taux en vigueur) en sus de : .458,30 euros.....

10.2 - Paiement du loyer

Le paiement du loyer s'effectuera trimestriellement à terme échu les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Le PRENEUR bénéficie d'une franchise de loyer d'un mois franc, de date à date, à compter de la date d'effet du présent bail.

Le PRENEUR s'obligera à payer au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui les loyers.



Le PRENEUR s'oblige à émettre et envoyer au BAILLEUR, avec le versement des loyers, les quittances de loyers correspondantes.

LE BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR d'émettre matériellement en son nom et pour son compte les factures des loyers détaillant le montant du loyer et de la TVA afférente.

10.3 - Révision indexation du loyer

Le loyer sera révisé de plein de droit tous les trois ans, à la date anniversaire d'ouverture commerciale de la Résidence de Tourisme, en fonction de la variation de l'indice de Référence des Loyers publié à l'INSEE limité au 2/3 de cette variation, en toute hypothèse plafonnée à 4.5 % sur la totalité de la période.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera celui du dernier trimestre publié au moment de la prise d'effet du bail.

Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données:

- 1°) Le montant du loyer initial.
- 2°) L'indice connu à la prise d'effet du bail.
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement la révision.

Par ailleurs, le PRENEUR déclare que sa société mère, la SAS ALL SUITES APPART HOTEL, elle-même détenue à 100 % par la société financière PICHET société par actions simplifiées au capital de 504.204.931 € dont le siège social est à PARIS 8 - 3 rue des Saussaies, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 418 495, s'est portée caution solidaire sans bénéfice de division ni de discussion au profit du BAILLEUR afin de garantir, pendant la durée du bail, la parfaite exécution de ses engagements contractuels et notamment le paiement des loyers, charges et indemnités.

Article 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements dans le bail à intervenir, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR ou de non paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le PRENEUR de régulariser sa situation par une mise en demeure ou sommation de payer restée sans effet pendant une durée d'un mois sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Article 12 - TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Conformément à l'article 261 D 4ème du Code Général des Impôts, le présent bail sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, laquelle sera versée par le PRENEUR en sus du loyer hors taxes en même temps que celui-ci et au taux en vigueur à l'époque de son versement.

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

Les parties requerront l'enregistrement du bail en suite de la régularisation de l'acte définitif de bail prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

Article 13 - DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

- Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

LP

CP



- Il n'est pas en état de cessation de paiement.
- Il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.
- Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Article 14 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Selon les dispositions de l'article L 125-5 et R125-35 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, doivent être informés par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

Il en est de même lorsque ledit immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le BAILLEUR déclare que les biens objets des présentes :

1) Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ou

2) Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date dusur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état est annexé aux présentes ce que le PRENEUR reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 125-2 du code des assurances.

Article 15 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ceux du bail à intervenir et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve seront supportés par le BAILLEUR qui s'y oblige.

Article 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent Projet de bail commercial.

LS

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.



ALL SUITES APPART HOTEL
CHOISY-LE-ROI

Bail commercial

Fait en deux exemplaires,

A Paris

Le 15/02/2016

Annexe : Liste du mobilier loué

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

SARL GESTLEROI
Siège Social : 20/24 avenue de Cantaranne
33608 PESSAC CEDEX
Tél : 05.56.07.47.00
Fax : 05.56.07.47.01
N° SIRET : 803 727 551 000 19
N° APE : 7010 Z

GP

BATIBAT



WWW.GROUPE-PICHET.COM

23 BIS RUE THOMAS EDISON - 33610 CANÉJAN - TEL.05.56.07.58.55- FAX.05.56.07.58.59
SIRET.438 539 074 00015 - APE 452V - TVA intracom FR16428539074
contact@batibat.g2p.com

Monsieur et Madame PROUVEZE

4 rue de la Croix Heurtebise
94120 FONTENAY SOUS BOIS

OBJET : ALL SUITES APPART HOTEL CHOISY LE ROI

LOGEMENT : C 701

Canéjan, le 18 janvier 2016

DEVIS

LISTE DU MOBILIER ET EQUIPEMENT

1 sommier et 1 matelas 160 x 200 cm (ou 2 sommiers et 2 matelas 80 x 200 cm)
avec tête de lit et chevets
4 oreillers et 1 couette
1 TV écran plat fixé sur support mural
1 table-bureau, 2 chaises 1 fauteuil, 1 tableau, voilage ou rideaux
Equipements lumineux
1 plaque vitrocéramique 2 feux, 1 micro-ondes grill, 1 réfrigérateur "table-top", 1 hotte aspirante
1 kit électroménager, 1 kit vaisselle 2 personnes, 1 kit ménage,
1 porte bagages pliant ou fixe
1 miroir en pied
1 sèche-cheveux, équipements salle d'eau
Patères
1 placard aménagé

FOURNITURE ET POSE DE L'ENSEMBLE

Qté	PU HT	TVA	TTC	
1	U	3 500,00	700,00	4 200,00€
TOTAL MOBILIER		3 500,00	700,00	4 200,00€

le 15/02/2016