

**BAIL COMMERCIAL LOCAUX MEUBLES
RÉSIDENTE DE TOURISME LES MAZETS DU VENTOUX
MALAUCENE**

ENTRE LE SOUSSIGNE :

M [REDACTED]

demeurant : [REDACTED]

Adresse électronique [REDACTED]

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

D'une part,

ET :

La Société GARDEN CITY MALAUCENE, société par action simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n° 902 943 547, dont le siège social situé 7 Rue d'Italie 13006 Marseille, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié audit siège,

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

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

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier sera remis au PRENEUR.

Par ailleurs, les Parties déclarent :

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

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

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

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

N° lot	N° lot copropriété	Typologie	Surface	N° lot parking
10	C202	T3/8 H	69,33 m ²	6

Outre l'accès et la jouissance des parties communes attachées à ces lots.

Ces lots dépendant de l'Immeuble dénommé Les Mazets du Ventoux, ainsi que lesdits locaux existent et s'entendent, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

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

Le PRENEUR exercera l'activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans l'immeuble ci-avant désigné, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

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

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

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

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

La présente location est consentie meublée.

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

Le PRENEUR bénéficiera ainsi, pendant la durée d'exploitation de la Résidence, de la jouissance desdits équipements et locaux communs, dans le cadre de l'exercice de son activité d'exploitant de résidence avec services.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans, commençant à courir à compter du 1 octobre 2021, pour se terminer le 30 septembre 2030.

Une franchise de loyer sera consentie au preneur d'une durée de 6 mois soit du 1 octobre 2021 au 31 mars 2022, le premier loyer sera celui du 2 trimestre 2022 qui interviendra le 15 juillet 2022. 3 mois de cette franchise seront récupérables sur la durée du bail à compter de la 4ème année d'exploitation pour 1/6 chaque année.

Les baux non retournés à la date du 30 septembre 2021 entraîneront l'annulation de la franchise récupérable et la franchise de loyer débutera à la date de signature du présent bail.

ARTICLE 4 : MANDAT EXPRES DE FACTURATION

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

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

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

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :

- De verser au Trésor la TVA sur les factures établies en son nom et pour son compte.
- De réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue.
- De signaler au PRENEUR toute modification portant sur son nom, son adresse, son numéro TVA ou tout autre renseignement utile à la facturation.

ARTICLE 5 : LE LOYER

A. Montant du loyer :

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

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

N° lot copropriété	SURFACE	Montant du loyer annuel HT
C202	69,33 m ²	6 980,38 €

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu et au plus tard le 15 du mois suivant le dernier jour du mois échu.

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

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

B. Indexation du loyer

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

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

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu qui sera capé à 2% et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice publié au 1 trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation
- et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente, soit pour la 1^{ière} indexation au 1 octobre 2022, l'indice du 1 trimestre 2021 paru le 25/06/2021, soit 116.73.

Le nouveau loyer au 1 octobre de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur × indice du 1 trimestre de l'année / indice du 1 trimestre de l'année précédente.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 : CHARGES DU PRENEUR

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

1°) – Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance suivant l'état des lieux qui sera effectué au contradictoire des parties et à les restituer en bon état d'entretien et de réparation conformément aux obligations du présent bail.

2°) – Utiliser les lieux objets du bail conformément à leur destination définie à l'article 3 du bail initial et en respectant leur homogénéité et indivisibilité avec les autres lots, les parties communes et les éléments d'équipements collectifs.

3°) – Dispenser, à ses frais, les prestations, définies à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts et stipulées à l'article 3 du bail initial.

4°) – Faire assurer et maintenir assurés par une compagnie d'assurances notoirement solvable, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, et tout autre risque, par une compagnie notoirement solvable, le contenu du logement (mobilier garnissant les lieux loués, ...), ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier annuellement de tout à première réquisition du BAILLEUR.

En cas de changement d'adresse, le BAILLEUR s'engage à la communiquer sans délai au PRENEUR. Le défaut de réponse du BAILLEUR sous 48H, à compter de la réception de la lettre simple ou de l'envoi électronique vaudra accord exprès de sa part.

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

5°) – Maintenir à ses frais les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien.

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

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

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

a. Concernant les parties communes (Cf annexe) :

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

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

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

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

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

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

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

b. Concernant les parties privatives (Cf annexe) :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, et de remplacement lorsque ceux-ci relèveront d'un défaut d'entretien ou d'un défaut d'occupation de sa clientèle, à l'exception de ceux résultants des travaux prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'Immeuble.

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

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

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

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

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

L'état des lieux sera pour moitié à la charge du BAILLEUR et pour moitié à la charge du PRENEUR, il sera fait par le PRENEUR pour un montant forfaitaire de 150 HT par logement.

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

7°) – Ne pouvoir faire aucune démolition, percement de murs et de cloisons ou changement de distribution, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

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

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

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

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

10°) – Dès lors que la résidence de tourisme serait classée, il appartient au preneur de tenir des comptes d'exploitation propres à l'exploitation de la résidence et de les communiquer, aux bailleurs à première demande, en conformité avec les dispositions de l'article L. 321-2 du Code de tourisme.

11°) – Supporter le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur simple présentation de l'avis de taxe foncière annuel du BAILLEUR avec paiement sous 15 jours à compter de la réception. Celle-ci devra être communiquée dans l'année fiscale de référence à défaut elle ne sera plus due par le preneur.

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

Supporter la taxe de balayage, ou toute autre taxe locale en lien avec l'immeuble.

12°) – Informer par écrit le BAILLEUR de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR.

13°) – Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR, lui-même, si nécessaire dûment autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, rappel étant fait des dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce sur ce point.

ARTICLE 7 : CHARGES DU BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR :

1°) – Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce.

2°) – Autorise le PRENEUR à installer, à ses frais, sous sa responsabilité et en respectant les lieux, sa marque et toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives si nécessaire.

3°) – Acquittera la taxe foncière et la CFE (hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères)

4°) – Conserve à sa charge l'ensemble des travaux prévus à l'article 606 du Code civil, en conformité avec les dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce dont les autres obligations d'ordre public s'imposent également à lui.

Notamment, le Bailleur conservera à sa charge les travaux relatifs à des locaux vacants.

5°) – Transférera en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du bail et de ses avenants en s'engageant à parfaitement informer le cessionnaire de l'ensemble des droits et obligations en découlant.

6°) – S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objets du présent bail.

Le Bailleur renonce par ailleurs expressément à occuper personnellement les locaux pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

Le bailleur pourra bénéficier d'une occupation avec une réduction sur les prix publics de -30% sur la basse saison et de -10% sur la haute saison via un code promo. La haute saison est du 1 mai au 30 septembre et du 18 décembre au 31 décembre le reste de l'année sera considérée comme la basse saison.

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

8°) – Supportera l'assurance multirisque Immeuble souscrite par le syndicat des copropriétaires ainsi que l'assurance propriétaire non occupant, Il s'engage par ailleurs à en justifier au gestionnaire sur simple demande de celui-ci.

ARTICLE 8 : CESSIION DES LOCAUX

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

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

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

ARTICLE 9 : RESTITUTION DES LIEUX

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire aux frais du bailleur si l'une d'elle au moins souhaite procéder par la voie d'un huissier La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

ARTICLE 10 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

Sont rappelées les dispositions suivantes :

- Article L145-9 du Code de Commerce :

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

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

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

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

- Article L145-10 du Code de Commerce :

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

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

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

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

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

- Article L145-11 du Code de Commerce :

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

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

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. ».

- Article L.145-17 du Code de Commerce :

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité.

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

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

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

ARTICLE 11 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ART. L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT), DPE

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

Les obligations du bailleur en matière d'amiante et la production de l'état afférent, ainsi que de l'ERP qui doit être établi aux frais du bailleur et annexé à l'acte.

Un DPE, Ce diagnostic a pour objectif d'informer le locataire sur la consommation d'énergie du local sur une année : cette consommation concerne le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Une fois la consommation du local calculée, le DPE lui applique une classe énergétique selon un classement entre A et G, le A étant la classe la moins énergivore. Ainsi le locataire peut savoir comment se situe le local commercial en terme de dépense énergétique. Le DPE est aussi très utile pour avoir une information sur l'inventaire des équipements de production de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement et de ventilation installés dans le bâtiment, la quantité de gaz à effet de serre émise par le local et une estimation de la quantité d'énergie renouvelable pouvant être produite par les équipements.

ARTICLE 12 : TRAVAUX A LA CHARGE DU BAILLEUR:

Le présent bail est consenti sous réserve de la réalisation de travaux qui devront intervenir :

1. Embellissement de la résidence pour une valeur de 130 euros par logement, la somme sera prélevée sur le loyer du 2 trimestre 2022. (allée, espaces verts)
2. Le changement des canapés et de la literie des logements pour un montant indicatif de
 - T2/4 canapé 950 euros HT, literie 400 euros HT
 - T2/6 canapé 950 euros HT literie 750 euros HT
 - T3/8 canapé 950 euros HT literie 1 100 euros HT
 - Les prix pourront être révisés au moment de la commande; la somme sera prélevée sur le loyer du 2 trimestre 2023.

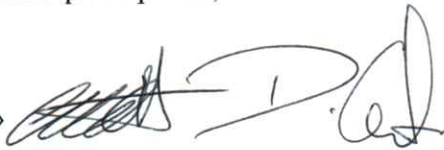
ARTICLE 13 : LOI ET APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux de Marseille.

Fait à _____, le _____

en autant d'exemplaires que de parties,

« LE BAILLEUR »



« LE PRENEUR »

GARDEN CITY MALAUCENE
Route de Carpentras - 84340 Malaucène
Siège social : 7 rue d'Italie
13006 Marseille
SIRET : 902 943 547 00015

ANNEXES :

1. Etat des lieux d'entrée (intégrant l'inventaire du mobilier)
2. Etat des risques naturels et technologiques
3. Diagnostic de performance énergétique des locaux
4. Liste des catégories de charges et frais supportés par le PRENEUR

Annexe N°4 : Liste des charges et frais supportées par le PRENEUR

1. Totalité des frais liés à la consommation d'eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes, y compris les frais d'exploitation, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparations, de nettoyage, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, de l'ensemble des organes de plomberie, canalisation d'alimentation et d'évacuation des eaux, des pompes de relevages, des éléments production d'eau chaude (chauffe-eaux collectifs et individuels : ballons électriques à accumulation et tuyaux de distribution et chaudières collectives et individuelles), de distribution et évacuation des eaux saines et usées, et du chauffage (machinerie du Système réversible de rafraîchissement/chauffage) des parties privatives et communes de l'immeuble.
2. Totalité des frais liés à la réfection de l'installation de chauffage, sauf en cas de vétusté, y compris le coût du remplacement des équipements nécessaires au fonctionnement de l'installation.
3. Ensemble des frais de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, de réparation, de remplacement des joints, des fenêtres dont les ouvrants, des systèmes d'isolations et des étanchéités intérieures et extérieures, sauf en cas de vétusté, dans les parties communes et privatives de la résidence.
4. Ensemble des frais de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, de réparation, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, liés aux équipements de circulation d'eau de la piscine (pompes, ensembles de réseaux de tuyauteries, des vannes et accessoires) ; les équipements de filtration du bassin, les équipements de traitement d'eau ainsi que les équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'installation, les équipements qui composent la piscine et le SPA (Sauna, hammam, vestiaires...).
5. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, liés à la climatisation dans les parties privatives et communes, ainsi qu'à la piscine, y compris des pompes à chaleur, machinerie du Système réversible de rafraîchissement/chauffage, rafraîchisseurs d'air collectifs, systèmes de coupure à l'ouverture des fenêtres, appareils et équipements nécessaires au fonctionnement de l'installation.
6. Totalité des frais liés à la consommation d'électricité dans les parties communes et privatives, y compris le coût des abonnements.
7. Ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, liés au réseau et prises d'électricité, au tableau électrique, aux chauffages, aux réseaux informatiques, y compris sans fil, wifi ou toute autre technologie, ordinateur (matériel et logiciel) internet (réseaux, branchements, switch, routeurs, modem, bornes wifi, box, répéteurs), téléphonie (réseaux branchements et appareils), télévisions (réseaux, branchements et appareils), radio FM (réseaux, branchements et appareils), décodeurs, antennes, paraboles, interphones, digicodes, lecteurs de clé magnétiques, systèmes de paiement et de gestion des réservations, équipements électriques, et à la domotique dans les parties communes et privatives.
8. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, liés à l'éclairage intérieur et extérieur dans les parties privatives et communes de la résidence, y compris le, luminaires intégrés aux faux plafonds, appliques, néons et ampoules, détecteurs de présences, minuteries, éclairages de sécurité, des interrupteurs, boutons poussoirs et des prises de courant, téléphone, internet, réseau, télévision, radio, satellite et l'électroménager (four, four microonde, plaque de cuisson, réfrigérateur, lave-vaisselle, lave-linge).
9. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, de réparation, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, liés aux ascenseurs et monte-charges.

GC BR

10. Ensemble des frais liés à l'entretien, l'hygiène la sécurité et à la propreté des parties privatives et communes, y compris l'achat des produits et matériels nécessaires, le contrôle et, plans de sécurités et tous les dispositifs de signalement et prévention des incendies, ainsi que le coût du personnel.
11. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et des sols, parquets, carrelages, plinthes, tapis, paillasons, revêtement plastique, et moquettes, intérieurs et extérieurs, terrasses et auvents escaliers, et installations d'arrosage éventuelles dans les parties privatives et communes, sauf cas de vétusté.
12. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, , de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des abords, allées, escaliers d'accès, bassins, fontaines, caniveaux, gouttières, canalisations d'évacuation des eaux pluviales, clôtures et espaces verts de la résidence.
13. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, et fonctionnement des parkings et places de stationnement de la résidence, y compris, le coût de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et des systèmes d'accès (portails, portes automatiques, barrières ou tout autre système), serrures électriques, mécaniques ou électromagnétiques avec clé magnétique, portes de garages, peintures des emplacements et numéros de places de parkings, sauf en cas de vétusté.
14. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, contrôle, réparation, nettoyage, et fonctionnement, sauf en cas de vétusté, des aires et équipements sportifs et aires de jeux de la résidence.
15. Ensemble des frais d'entretien, réparation, maintenance, nettoyage, fonctionnement et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté des locaux d'accueil, de la salle de réunion, des bureaux, de la salle de petit déjeuner, du local de laverie, buanderie, lingerie, blanchisserie, de la salle de restauration, des réserves, de la salle informatique, local vélo, voitures d'enfants, locaux de dépôt des ordures ménagères, et plus généralement l'ensemble des lots mis à disposition du PRENEUR, des toilettes et sanitaires communs.
16. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, et réfection de la peinture intérieure des murs, sols, plafonds, enduits, habillages en panneaux de bois, fibre de verre et tapisseries intérieures des parties privatives et communes de la résidence, sauf en cas de vétusté.
17. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, nettoyage, et protection préventive (par peinture ou lasure) des boiseries intérieures et extérieures, portes, bancs, sols, grillages, équipements de jeux, balustres, garde-corps et rambardes, grilles de protection des baies, grilles extérieures (clôtures), balcons, terrasses, enduits, plafonds, faux plafonds (dalles, plaques de plâtres), huisseries, volets roulants en rez-de-chaussée et sur les baies des logements en façade, menuiseries et placards y compris étagères, portes, gonds, poignées, tringles, penderies, éléments vitrés des parties privatives et communes de la résidence, sauf en cas de vétusté.
18. Ravèlement simple de façade (brossage, grattage, lessivage, peinture, traitement, reprise à l'enduit de zones soufflées et de fissures, remplacement de traverses, réfection de ferrures) des murs et murets extérieurs n'affectant ni le gros œuvre, ni la structure de l'immeuble, sauf en cas de vétusté.
19. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, étanchéité, nettoyage des gouttières, chenaux, descentes d'eaux pluviales et regards d'évacuation, sauf cas de vétusté.
20. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des conduits de chauffage, de climatisation, de ventilation, dont bouches d'aération auto-réglables ou hygro-réglables, des parties privatives et communes de la résidence.

GC

BR

21. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des éléments et conduites de ventilation mécanique (VMC) des parties privatives et communes de la résidence, y compris bouches d'extraction, ventilateurs d'extraction, grilles de prises d'air et de rejets ainsi que les souches de ventilation en toitures.

22. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones, équipements communs ou privatifs.

23. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des portes, fenêtres ouvrantes ou non, des éléments vitrés, des gonds, des serrures électriques ou mécaniques, systèmes d'accès électroniques (appareils, réseaux et clefs ou cartes d'accès), rideaux occultants, poignées, microviseurs, système anti-dégondages, joints isophoniques, seuil de portes, butoirs de portes, portes blindées, intérieur ou extérieur, boîtes aux lettres, des parties communes et privatives de la résidence.

24. Ensemble des frais liés à la maintenance, l'entretien, la réparation, le nettoyage, et le remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des équipements sanitaires et plomberie de la zone accueil, de la zone piscine, et de la zone lingerie/laverie, comprenant notamment, les douches, bacs à douche, receveurs, barres de douches, y compris parois ou portes de protection, robinetteries et flexibles, siphons et carrelages muraux, les WC, vasques, plan vasques y compris robinetteries et flexibles, siphons, les meubles et casiers, miroirs, luminaires, sèche serviettes, convecteurs systèmes d'assainissements, étagères, tablettes, cuvettes des toilettes, abattants, chasses d'eau et carrelages muraux, hors mobilier devenu immeuble par destination.

25. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur le balayage, taxe d'écoulement d'égout et tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Le bailleur supportera toutes les grosses réparations, y compris dues à la vétusté et à des mises aux normes, affectant uniquement la structure et le gros œuvre des murs, des fondations et la réfection totale de la toiture, conformément à l'article 606 du Code civil.

GARDEN CITY MALAUCENE
Route de Carpentras - 84340 Malaucène
Siège social : 7 rue d'Italie
SIRET : 5006 9006 Marseille
902 943 547 00015

QC