

**BAIL COMMERCIAL
DE LOCAUX MEUBLES**

ENTRE LES SOUSSIGNES

❶ Monsieur Christophe Roger [REDACTED] [REDACTED] demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 60 rue de Longchamp,
Né à STRASBOURG (67000) le 25 décembre 1960,
Célibataire.
De nationalité française.

CI-APRES DENOMME "LE BAILLEUR"

❷ La société **RESIDENCE LA PALMERAIE**, Société par actions simplifiée au Capital de 37.000 € ayant son siège social à NICE (06000), Chemin des Sablières, immatriculée sous le n° 488 070 848 RCS NICE, représentée par Mme Marie CAYEUX, dûment habilité à cet effet par délégation en date du 28 avril 2009, donnée par décisions de l'associée unique de la société RESIDENCE LA PALMERAIE en date du 27 avril 2009.

CI-APRES DENOMMEE "LE PRENEUR"


Le bailleur est propriétaire dans un ensemble immobilier sis à NICE (06000), Chemin des Sablières, correspondant à l'implantation d'une résidence pour personnes âgées et comprenant, outre les infrastructures d'hébergement, des locaux de services "accueil, restauration, etc..."

La résidence doit être exploitée, conformément à sa destination, en offrant aux résidents l'ensemble des services qu'ils sont en droit d'attendre de cette catégorie d'établissements.

Ceci exposé, il est passé au bail commercial, objet des présentes.

Par les présentes, le bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions du Code de Commerce, au preneur, qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées.

Il est précisé que bien que les locaux soient à usage d'hébergement pour personnes âgées, les parties entendent volontairement se soumettre au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du Code de Commerce précité, de telle sorte que même si toutes les conditions d'application de ce statut n'étaient pas remplies, ou ne l'étaient que pour partie, à force, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Paraphe : 



BC Compl LMP 1 lot type A NICE

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier sis à NICE (06000) – Chemin des Sablières:

LOT N° 17

Une chambre située au niveau 4 du bâtiment, portant le N° 409 sur le plan du niveau 4, comprenant :

Une pièce principale, salle de douche avec wc, balcon,
Avec CINQUANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes générales

La présente location est consentie meublée. L'inventaire du mobilier figure en annexe de la présente convention.

PRISE D'EFFET - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DOUZE (12) ANNEES** entières et consécutives.

Le bail prend effet le 31 décembre 2009.

Par application de l'article L 145-4 du Code de Commerce, et par convention entre les parties, le preneur n'aura pas la faculté de donner congé pendant les douze premières années du bail. A l'issue de cette période, le bail se poursuivra pour une nouvelle durée de douze années, avec faculté, par le preneur, de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais des articles L 145-8 à L 145-13.

DESTINATION

Il est précisé que le preneur exercera dans le local faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitant de résidence pour personnes âgées, consistant en la sous-location meublée desdits locaux, à usage exclusif d'habitation, pour les périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services à sa clientèle, tels que :

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

Le preneur s'engage auprès du bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations ci-dessus, dans les conditions prévues par l'article 261D-4b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 Avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

La destination ci-dessus définie comporte un caractère exclusif, interdisant au preneur toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, sauf accord préalable et écrit du bailleur sous forme d'avenant au présent bail, sous peine de résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Le bailleur ne sera associé ni directement, ni indirectement à l'activité ou aux résultats de l'activité exercée par le preneur.

Paraphe 

BC Compl LMP 1 lot type A NICE



CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

❶ LE PRENEUR S'OBLIGE :

A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger réparation, pendant la durée du bail.

A rendre les services et prestations conformément aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la T.V.A. de la location consentie par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 (N° 3 A.9.91) modifié par l'instruction du 30 avril 2003 BOI 3 A.2.03.

A entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail.

A faire assurer l'immeuble et le maintenir assuré pendant toute la durée du bail contre l'incendie, le dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, ainsi que contre les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du bailleur. Ce faisant, le preneur agira tant pour le compte du bailleur, que pour son propre compte, et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

A laisser, à la fin de la location ou de la jouissance, les lieux loués dans l'état d'usure normale, avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le preneur aurait pu faire.


A ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord du bailleur.

A acquitter toutes les dépenses liées à son exploitation, y compris les grosses réparations, telles que définies à l'article 605 et l'article 606 du Code Civil. Sont exclues les charges votées en assemblées générales, qui ne correspondent pas aux strictes nécessités de l'exploitation.

A faire son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures.

A laisser le bailleur, son architecte ou toute personne autorisée par lui, à pénétrer dans les lieux pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos, et ce, sur rendez-vous, au plus, une fois par an.

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire ou les cessionnaires successifs, du paiement du loyer, de ses charges, ainsi que de toutes les obligations financières liées au présent bail. Il s'engage à aviser préalablement et par écrit le bailleur de tout projet de cession.

Paraphe : 



Le preneur est autorisé, de plein droit, à sous-louer les locaux objets du présent bail, étant précisé que cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination ci avant définie, à l'exclusion de tout sous-locataire exploitant.

La sous-location ne pourra être consentie que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail ou les périodes de renouvellement.

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

Ce dernier dispense expressément le preneur de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location.

Cette activité, soumise de plein droit à la T.V.A., 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 (B.O.I. 3 A.9.91) modifié par l'instruction du 30 avril 2003 BOI 3 A.2.03.

Le preneur répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relatives à son activité.

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

En conséquence, le preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et des éléments d'équipement collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène, indispensable à l'exploitation de l'immeuble, selon sa destination spécifique.


② LE BAILLEUR S'OBLIGE :

A conserver à sa charge les impôts et taxes ordinairement à la charge du propriétaire-bailleur, telle que la taxe foncière.

A autoriser le preneur à utiliser librement les lieux loués, dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définies ci-avant et à céder son bail librement, à condition de respecter les conditions indiquées aux derniers alinéas du paragraphe 1 ci-dessus.

A assurer le renouvellement du mobilier tel que mentionné à l'annexe 2 ci jointe.

A autoriser le preneur et le subroge formellement à cet effet en tant que de besoin, à exercer tous les droits et obligations relatifs à la mise en jeu contre le vendeur de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties biennales et décennales, auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu, également, l'assurance "dommages-ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Paraphe : 



MANDAT

Le bailleur consent au preneur un mandat général et permanent en vue de faire le nécessaire auprès de la Résidence La Palmeraie, chemin des Sablières, 06000 NICE, et d'assister, prendre part à toute décision, déposer tout projet, voter et d'une manière générale le représenter lors des assemblées générales des copropriétaires qui seraient convoquées.

Le présent mandat d'intérêt général prendra fin à expiration du bail commercial souscrit entre le preneur et le bailleur.

Nonobstant ce qui précède, le bailleur garde l'entière faculté d'exercer son droit d'être présent à chaque Assemblée Générale ou donner un pouvoir spécial à qui bon lui semblera dans le cadre des dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Dans ce cas, il devra, préalablement à la réunion, en informer expressément le preneur.

Dans cette hypothèse, les effets du mandat permanent seraient provisoirement suspendus.

ENSEIGNES/AUTORISATIONS

Le preneur pourra installer un nombre maximum de trois enseignes extérieures, indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires. Ces installations seront, bien entendu, réalisées aux frais du preneur et/ou de son sous-locataire et entretenues en parfait état, à leurs frais et sous leur responsabilité. L'installation de toute enseigne complémentaire par le preneur et/ou par le sous-locataire devra faire l'objet :

- d'une autorisation écrite préalable du bailleur
- des autorisations administratives nécessaires

Le preneur est d'ores et déjà autorisé à installer des éléments décoratifs ou d'ornement intérieurs et extérieurs, tels que jardinières, corbeilles et généralement tous éléments nécessaires pour promouvoir sa marque et développer son activité commerciale, sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble et de respecter les autorisations administratives éventuellement requises pour l'installation de ces aménagements.

LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la TVA, au taux en vigueur par l'option du bailleur en conformité de l'article 293 F du Code Général des Impôts. Le bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

En cas de modification du taux de la TVA, les loyers ci-après exprimés TVA incluse seraient modifiés en conséquence.

Le loyer annuel dont le montant TVA incluse est indiqué ci-après est payable trimestriellement, à terme échu, dans le mois qui suit le trimestre civil.

Paraphe : CB



Le présent loyer est fixé comme suit :

- 1 quote-part du loyer annuel représentative des locaux d'habitation et de leurs dépendances immédiates et nécessaires :

Pour 1 lot type A :

| | |
|------------------------------------|-------------|
| 2 Loyer toutes taxes comprises | 12.116,66 € |
| 3 Loyer brut hors taxes | 11.484,98 € |
| 4 Taxe à la valeur ajoutée de 5.5% | 631,68 € |

Il est précisé que le taux de TVA actuellement applicable est de 5,5%.

MANDAT DE FACTURATION

Le bailleur donne expressément mandat au preneur d'émettre matériellement, au nom et pour le compte du bailleur, les factures de loyers, en détaillant le montant du loyer et la TVA y afférent et, en opérant la ventilation du taux précité.

INDEXATION

Les parties conviennent expressément que :

* le loyer sera réévalué chaque année, à la date du 1^{er} janvier, à hauteur de 100 % du taux d'augmentation du tarif des prestations des maisons de retraite, publié par le Ministère de l'Economie et des Finances, ramené au pourcentage de chiffre d'affaires dégagé par le preneur au titre des prestations d'hébergement, sans toutefois que cette réévaluation puisse être supérieure à 3 %.

* la première réévaluation interviendra au 1^{er} janvier de l'année suivant les deux premières années entières du présent bail à compter de la date de prise d'effet de celui-ci.


Cette réévaluation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le calcul de cette révision par le jeu de l'indexation se fera à l'initiative du bailleur.

Toutefois, il est expressément stipulé qu'à défaut pour le bailleur d'avoir procédé à l'échéance considérée au réajustement du loyer par suite de l'application de la présente clause, cette inaction ne pourra en aucun cas être interprétée par le preneur comme une renonciation à l'indexation par le bailleur.

Les parties reconnaissent que le taux retenu est en relation directe avec l'objet du contrat et avec l'activité du bailleur.

Au cas où, pour quelque cause que ce soit, le tarif des prestations des maisons de retraite publié par le Ministère de l'Economie et des Finances ci-dessus choisi pour la révision du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base le tarif de remplacement et, à défaut, le nouvel indice I.L.C. (INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX), par ailleurs seul indice applicable en cas de révision triennale.

Paraphe : 

BC Compl LMP 1 lot type A NICE

EXPLOITATION

Le preneur s'oblige à offrir ses services et prestations, conformément aux dispositions de l'article 261.D 4° b) du Code Général des Impôts, de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA. Le preneur s'oblige, en particulier, à respecter les prescriptions définies à l'instruction administrative du 11 avril 1991 (N° 3A.9.91) modifié par l'instruction du 30 avril 2003 BOI 3 A.2.03. relatives aux modalités d'exploitation conditionnelles de l'assujettissement à la TVA.

En particulier, le preneur s'oblige expressément, dès la prise d'effet du bail définie ci-dessus, à proposer aux futurs occupants, au moins trois des quatre services suivants : l'accueil, le nettoyage régulier des parties communes et locaux privatifs, la fourniture du petit déjeuner, la fourniture du linge de maison.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objets des présentes, avec son terrain d'assiette, n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre et, notamment, qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.


INFORMATION DU PRENEUR SUR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

L'article L 125-5 du Code de l'Environnement créé par la loi du 30 juillet 2003 met à la charge des bailleurs de biens immobiliers situés dans certaines zones à risques une obligation d'information de l'existence de ces risques et impose au bailleur l'obligation d'informer le preneur de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé dès que ce ou ces sinistres ont donné lieu au versement d'une indemnité au titre de l'assurance des risques naturels ou des risques technologiques.

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou 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, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de

Paraphe : 

BC Compl LMP 1 lot type A NICE

la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Un état des risques naturels et technologiques a été établi par le Cabinet JURIS URBA SUD, conseil en Urbanisme à NICE, à la date du 29 octobre 2009 sur la base de l'arrêté préfectoral n° IAL06088060203 du 3 février 2006, mis à jour par arrêté préfectoral n° IAL06088061120 du 20 novembre 2006, duquel il résulte ce qui suit :

I – Plans de prévention de risques naturels prévisibles

| PPRn sur la commune | Situation du bien au regard du PPR |
|---|---|
| Mouvement de terrain et cavités souterraines – PPR prescrit le 06.12.05 (Cimiez Est) et approuvé le 05.12.2008 | Le bien est hors périmètre d'étude |
| Inondation – PPRn prescrit le 24.12.99 basse vallée du Var, Arénas, aéroport, Californie, prescrit le 24.12.199 | Le bien est hors périmètre d'étude |
| Incendies de forêt - PPR prescrit le 16.12.03 | Le bien est dans le périmètre d'étude mais n'a jamais été parcouru par l'incendie au regard de la carte historique des incendies de forêts sur la période de 1930 à 2003 |
| Inondation du Paillon - PPRn approuvé le 17. 11.99 | Le bien est hors périmètre du PPR |

II - Plan de prévention de risques technologiques


Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques (il n'existe aucun PPRt sur la commune de Nice)

III - Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

Le bien est situé dans une zone de sismicité II (sismicité moyenne)

Annexe

Un état des risques fourni par le propriétaire de mois de six mois et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes.

Paraphe : 

BC Compl LMP 1 lot type A NICE

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou d'exécution d'une seule des charges et conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts et du droit du bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

FRAIS

Les frais et honoraires et éventuellement les droits de timbres et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge du preneur.

ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les locaux pris à bail.

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses de la présente convention, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.


SUBSTITUTION DU BAILLEUR

En cas de revente de tout ou partie de l'immeuble, en totalité ou par lot de copropriété, le bailleur pourra substituer toute personne morale ou physique ayant acquis tout ou partie de l'immeuble objet des présentes.

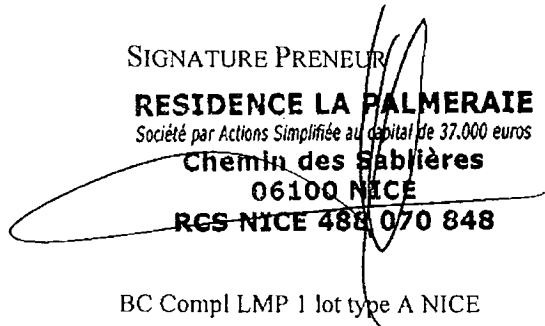
FAIT A NEUILLY SUR SEINE
LE 31 DECEMBRE 2009.
EN DEUX EXEMPLAIRES.

SIGNATURE(S) BAILLEUR



Paraphe : 

SIGNATURE PRENEUR


RESIDENCE LA PALMERAIE
Société par Actions Simplifiée au capital de 37.000 euros
Chemin des Sablières
06100 NICE
RCS NICE 488 070 848

BC Compl LMP 1 lot type A NICE

ANNEXE N° 1 AU BAIL COMMERCIAL
INVENTAIRE DU MOBILIER - NICE la Palmeraie
Chambre Type A

| | Quantité |
|---------------------------|----------|
| | 43 |
| Ensemble tête de lit | 2 |
| Télévision | 1 |
| Chaise de bureau assortie | 1 |
| Bureau avec tiroir | 1 |
| Armoire | 1 |
| Table de chevet | 1 |
| Fauteuil | 1 |
| Lit | 1 |
| Téléphone | 1 |
| Minibar | 1 |
| Poubelle | 1 |
| Miroir | 2 |
| Tableau | 1 |
| Applique | 1 |
| Lampe de chevet | 2 |
| Table | 1 |
| Commode | 1 |
| Tabouret | 1 |
| Lavabo | 1 |
| Bidet | 1 |
| Bain | 1 |
| Douche | 1 |
| Sèche/cheveux | 1 |
| Poubelle | 1 |
| Porte serviette | 1 |
| Distributeur mouchoir | 1 |
| Porte manteau | 1 |
| WC | 1 |
| Dévidoir à papier | 1 |
| Table de jardin | 1 |
| Chaise de jardin | 1 |
| Linge de toilette | 1 |
| Drap | 2 |
| Oreiller | 2 |
| Couverture | 1 |
| Dessus de lit | 1 |
| Rideau non feu | 2 |

RESIDENCE LA PALMERAIE
Société par Actions Simplifiée au capital de 37.000 euros
Chemin des Sablières
06100 NICE
RCS NICE 488 070 848

Mobilier d'un studio ou d'une chambre, non compris d'éventuels objets proposés en option avec supplément.

Paraphe : CB

ANNEXE N° 2 AU BAIL COMMERCIAL

Les parties conviennent de considérer que la présente annexe numéro 2 fait partie intégrante du bail commercial dont le projet est régularisé ce jour entre elles.

Dans le cadre du bail commercial, le bailleur prend l'engagement d'assurer le renouvellement tous les sept (7) ans de l'intégralité du mobilier loué au preneur, objet de la liste figurant en annexe n° 1 au bail, sur la base du cahier des charges et du catalogue établis par le preneur : cette charge ne pouvant excéder 4,60 % du montant du loyer annuel brut dû par le preneur.

FAIT A NEUILLY SUR SEINE
LE 31 DECEMBRE 2009.
en deux exemplaires

Signature du bailleur

Ch. Bon duou

Signature du Preneur

RESIDENCE LA PALMERAIE
Société par Actions Simplifiée au capital de 97.000 euros
Chemin des Sablières
06100 NICE
RCS NICE 488 070 848

Paraphe : CB