

MAISON DE RETRAITE

BRAY ET LÛ

*« Les Jardins de Cybèle »*

**BAIL COMMERCIAL  
LOCAUX LOUES MEUBLES**

ND

E

# BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS

(SOU MIS AU DECRET DU 30-09-1953 ET AUX TEXTES SUBSEQUENTS S'Y RAPPORTANT)

## ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La société **DUPERRAY EURL** au capital de 50.000 Francs  
Dont le siège social est 18 Avenue Albert 1<sup>er</sup> 89500 TAVAUX- en cours d'immatriculation au RCS  
soussignée en la personne de son gérant **Madame Marie Geneviève DUPERRAY née BRISSON**

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** » et

**La société « Résidence du Manoir »**  
SA au capital de 250.000 Francs dont le siège est 2 et 4 route de Vernon 95710 BRAY et LÜ  
inscrite au RCS de PONTOISE sous le n°B 404 747 453 ( SIRET 404 747 453 000 11)  
soussignée en la personne de Catherine GRISEL mandatée à cet effet

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

## IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

### Article 1 - ENGAGEMENT DE LOCATION MEUBLEE

LE BAILLEUR donne à bail commercial au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953, et celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété, les BIENS ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés dont il est propriétaire pour les avoir acquis le...  
suivant acte du ministère de Maître POURQUET Notaire à ARCACHON

Il est ici précisé que bien que les locaux soient à usage d'habitation principale, les parties entendent volontairement se soumettre au statut des baux commerciaux, de telle sorte que si toutes les conditions d'application du décret du 30 septembre 1953, n'étaient pas remplies ou ne l'étaient que pour partie il y aurait extension conventionnelle du champ d'application dudit statut des baux commerciaux

### Article 2 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES MEUBLES

Dans la Maison de Retraite « Résidence du Manoir » située, 2 et 4 route de Vernon BRAY et LÜ ( Val d'Oise) NEUF lots ( 6 de type A et 3 de type B) loués meublés ayant chacun une quote part des parties communes et une surface habitable respectivement de

- 861/100.000 et 22,60 m<sup>2</sup> pour les lots 45(A) et 47(A)
- 1.246/100.000 et 30,00 m<sup>2</sup> pour le lot 46(A)
- 684/100.000 et 18,60 m<sup>2</sup> pour le lot 48(A)
- 1.630/100.000 et 36,00 m<sup>2</sup> pour le lot 59(A)
- 1.246/100.000 et 26,50m<sup>2</sup> pour le lot 60(A)
- 1.907/100.000 et 42,00 m<sup>2</sup> pour le lot 49(B)
- 1.868/100.000 et 41,20 m<sup>2</sup> pour le lot 50(B)
- 2.061/100.000 et 41,90 m<sup>2</sup> pour le lot 61(B)

Attestation de surface habitable et plan de situation en annexe

### **Article 3 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL**

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de la signature de l'acte authentique.

Le bail portera sur une durée de 12 années entières et consécutives commençant à courir le jour de la prise d'effet

Au terme de cette période, le bail pourra être renouvelé .

LE PRENEUR convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Au cas où LE BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser LE PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception 12 Mois à l'avance.

### **Article 4 - DESTINATION DES LIEUX**

Il est précisé que LE PRENEUR entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail , une activité d'exploitation de Maison de Retraite pour Personnes Agées Dépendantes consistant en la location meublée dudit local pour des périodes de temps déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

En conséquence le PRENEUR est autorisé à sous louer les locaux objet du présent bail, pour une sous location conforme à l'activité d'exploitation de Maison de Retraite et le Bailleur le dispense expressément de l'appeler à concourir aux conventions de sous location

### **Article 5 - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail ,de location meublée ,est fait et accepté aux conditions suivantes :

**LE PRENEUR s'oblige :**

- 1 ) A prendre les lieux loués meublés dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance,

Le Preneur supportera les réparations de toute nature y compris éventuellement si nécessaire le renouvellement du mobilier en cours de bail , à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

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

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

- 2 ) A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
- 3 ) A entretenir les lieux loué en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du bail., et à les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle .

Il entretiendra de même le mobilier , procédant éventuellement à son remplacement en tout ou partie en cours de bail et le rendra en fin de bail en bon état locatif compte tenu d'une usure normale

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

- 4 ) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité notamment les adaptations aux éventuelles nouvelles normes.

- 5 ) A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, ni changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au BAILLEUR, sans indemnités, de tous travaux, embellissants et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec l'autorisation du BAILLEUR.

- 6) A acquitter l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc...

LE BAILLEUR conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier.

- 7) A respecter les conditions imposées par l'instruction du 11 avril 1991 sur les Résidences meublées avec services pour permettre au BAILLEUR d'exercer son droit à déduction et obtenir le remboursement de la T.V.A. pendant toute la durée du bail et en outre s'engage à payer aux lieu et place du BAILLEUR; toutes les sommes mises en recouvrement par l'administration en cas de remises en cause des droits à déduction dans l'hypothèse où les locaux loués cesseraient de son fait d'être exploités dans les conditions qui déterminent l'imposition de la T.V.A..

- 8) A contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, pendant toute la durée du bail, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens loués, les recours des voisins et des tiers.

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

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

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

#### De son côté, LE BAILLEUR :

- 1/ Autorise LE PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus, et à céder son bail librement.
- 2/ Autorise par ailleurs LE PRENEUR à sous-louer meublés et avec services, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que LE PRENEUR.
- 3/ Décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez LE PRENEUR.
- 4/ Autorise irrévocablement LE PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement en ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur - constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que la garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu, et à mettre également en jeu l'assurance dommage - ouvrage.

Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par LE PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux de remise en état.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec LE BAILLEUR s'ils concernent les parties privatives, soit par l'Assemblée Générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, LE BAILLEUR pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé à l'Article 10.

- 5/ Conserve à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil.

## Article 6 - LOIS ET USAGES

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, qu'elle qu'en soit la durée ne pourra céder un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement express et par écrit du BAILLEUR.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

## Article 7 - LOYER ET INDEXATION

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes, par lot et par période de douze mois

- 28.500 francs pour le lot A ( soit  $28\ 500 \times 6 = 171\ 000$  francs)
- 34.150, francs pour le lot B ( soit  $34\ 150 \times 3 = 102\ 450$  francs)

soit pour les neuf lots un loyer annuel HT de 273.450 francs

Le loyer sera payé par trimestre, le 30 et à terme échu.

Le loyer ci-dessus sera majoré de la TVA aux taux en vigueur ( actuellement 5,5%).

Ce loyer sera révisé de plein droit tous les trois ans, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (base 100 en 1953) publié par l'INSEE plafonné au taux d'augmentation maximum autorisé par le ministère de l'économie et des finances et le Conseil Général pour les maisons de retraite privées. La date de référence sera la prise d'effet du bail (article 3).

L'indice de base considéré comme ayant servi à la fixation du présent loyer et qui sera pris en compte sera celui du premier trimestre 1999, l'indice à utiliser pour la prochaine révision sera celui du dernier indice connu à la date de la révision.

LE BAILLEUR et LE PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Général des Impôts, LE BAILLEUR, conformément à l'article 293F et de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait :

soit d'une faute du BAILLEUR,

soit de l'apparition de désordres entrant dans le champ d'application de la garantie décennale,

soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles que : incendie de l'immeuble, etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison.

Le loyer défini ci-dessus sera suspendu et son montant sera perdu jusqu'à la fin du trouble de jouissance, sauf prise en charge par l'assurance perte d'exploitation souscrite par le Preneur.

## Article 8 - REGLEMENT DES LOYERS

LE BAILLEUR s'engage établir et à quittancer la facture trimestrielle de loyer TTC en mentionnant la TVA et le montant hors taxes des loyers.

## Article 9 - REVENTE

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, LE BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

**Article 10 - ASSEMBLEE DE COPROPRIETE**

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, LE BAILLEUR d'or mandant irrévocable au PRENEUR ou à toute autre personne indiquée par celui-ci de le représenter aux Assemblées Copropriétaires.

A cet effet, LE BAILLEUR devra lors de chaque convocation aux assemblées donner pouvoir spécial au représentant que société locataire lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun, mandat et du mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination. Le mandataire devra rendre compte de l'exécution son mandat au BAILLEUR

Toutefois, il est convenu que LE BAILLEUR ne donnera pas mandat au PRENEUR de le représenter aux Assemblées de l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le PROPRIETAIRE tel qu'il est dit à l'art. 5.

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution, par LE PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, LE BAILLEUR, aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant un durée de trois mois.

**Article 11 - FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par LE PRENEUR qui s'y oblige.

**Article 12 - FORCE MAJEURE**

Si un changement de législation civile ou fiscale ou si les conditions économiques ou de réglementation venaient à modifier fondamentalement les conditions d'application du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolues de plein droit à la date de parution des nouveaux textes légaux ou réglementaires.

**Article 13 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent bail, les parties font élection de domicile à l'adresse figurant pour chacun d'eux en tête des présentes.

**Article 14 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Fait à : .....  
(en Trois exemplaires)

Le : .....

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

SA RESIDENCE DU YACON  
Capitoul  
12, Route de Yacou, 31000 TOULOUSE  
STREET ABC 123 456 789 10111 111 111 111