



**BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES  
EN APPLICATION DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE ET  
DES DISPOSITIONS DU DECRET DU 30/09/53 NON CODIFIEES**

Entre les soussignés

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

D'une part,

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »

Et

La société dénommée MVM, SAS au capital de 100 000 €, dont le siège social est 31 rue du Chemin Rouge CS 51955 44 319 Nantes cedex 3, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 491 809 216 000 22.

Représentée Monsieur Philippe OLIVIER , en sa qualité de Président, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

D'autre part,

Ci-après dénommée « le PRENEUR »

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION**

Le BAILLEUR donne à bail commercial au PRENEUR qui accepte, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et des dispositions du décret n°53 9600 du 30 septembre 1953 non codifiées les locaux meublés ci-après désignés.

Les parties affirment déclarer leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et des dispositions du décret n°53 9600 du 30 septembre 1953 non codifiées et cela même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie. En conséquence, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut, le BAILLEUR renonçant d'ores et déjà à invoquer le défaut éventuel d'exploitation commerciale.

**Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

Dans la Résidence SWAN ATLANTIS,  
Située 21 rue des Tisserand – 44800 Saint Herblain

---

Type\_\_\_\_\_

Bâtiment\_\_\_\_\_

Numéro\_\_\_\_\_

Etage\_\_\_\_\_

Surface habitable\_\_\_\_\_

Parking\_\_\_\_\_

+ quote-part des parties communes générales.

Le logement est en outre équipé du mobilier et du matériel décrit sommairement dans la fiche « kit du matériel et mobilier » ci-annexée.

Il est précisé à toutes fins utiles que les immeubles dont dépendent les locaux faisant l'objet du présent contrat sont en cours de construction. Le PRENEUR déclare, avoir une parfaite connaissance de la composition et consistance des biens, du descriptif technique des parties privatives et communes ainsi que des plans.

**Article 3 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL**

La date de prise d'effet du bail est fixée au jour de la prise de possession commerciale de l'immeuble par le PRENEUR, c'est-à-dire à la réception définitive de l'immeuble en l'absence des réserves faites aux entreprises de construction.

Le bail est consenti pour une durée de 9 ans ; elle sera augmentée du nombre de jours courants depuis sa date de prise d'effet jusqu'au 31 Décembre de la même année.

Dans le cas où la régularisation par acte authentique interviendrait postérieurement à la date d'achèvement de l'immeuble, la date de prise d'effet du bail serait fixée au lendemain de la signature de l'acte authentique et de la remise des clés au PRENEUR.

Le PRENEUR renonce expressément à la faculté de donner congés à l'expiration de chaque période triennale.

Le bail est renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'échéance du bail.

#### **Article 4 – DESTINATION DES LIEUX**

Les biens loués sont destinés à être exploités en résidence consistant en une sous location meublée, pour des périodes déterminées, le tout conformément aux dispositions combinées de l'arrêté du 14 février 1986 et de ceux subséquents et de l'article 261 D-4°-a) du Code général des impôts ainsi que de l'instruction du 11 avril 1991 (BOI 3A-9-91), du 9 juillet 1991 (BOI 3A-13- 91) et du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03).

Le preneur s'engage par conséquent à exercer dans les lieux loués une activité d'exploitation de résidence avec au minimum 3 des 4 prestations para-hôtelières, telles que l'accueil et le gardiennage, le nettoyage régulier des locaux privés et communs, la fourniture de petits déjeuners, la fourniture de linge de maison.

#### **Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

##### **Le PRENEUR s'oblige :**

1) À prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

A supporter les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les travaux de ravalement, concernant les gros ouvrages tels qu'ils sont définis dans l'article R 111-26 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans des 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.

2) À se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

3) À entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

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

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour le compte du BAILLEUR de la mise en place du mobilier devant garnir les locaux. Le PRENEUR entretiendra et renouvellera, s'il l'estime nécessaire, le mobilier durant la durée du bail. Le mobilier éventuellement renouvelé restera l'entière propriété du Bailleur.

Tous embellissements et aménagements resteront acquis au bailleur, sans qu'aucune indemnité compensatoire puisse être demandée à ce titre.

4) À prendre à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, en dehors des travaux de mise en conformité des locaux avec l'activité de sous-location.

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

6) A acquitter l'ensemble des charges de copropriété récupérables 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. Etant précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du PRENEUR restera à la charge exclusive du BAILLEUR. Resteront à la charge du BAILLEUR les honoraires de Syndic et d'assurance de la copropriété.

7) À faire assurer pour son propre compte et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dommages électriques, de tempête, de choc de véhicule terrestre et aérien, de dégâts des eaux et de vols, d'acte de vandalisme et d'attentat, et de catastrophes naturelles l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers par une compagnie notoirement solvable ; d'en payer ponctuellement les primes. Le PRENEUR devra justifier de ces assurances et de l'acquisition des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

8) 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 du PRENEUR et entretenue en parfait état.

9) Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le nouveau cessionnaire en outre, devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du PRENEUR.

Le PRENEUR actuel restant solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers.

### **Obligations du BAILLEUR :**

#### **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 après en avoir informé le BAILLEUR et à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de l'exécution de toutes ses conditions.

2) De son côté, le BAILLEUR souscrira, au travers du Syndic de copropriété, une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile de copropriétaire.

3) Autorise le PRENEUR à sous louer en meublé et avec les services et les prestations ci-dessus indiqués, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci avant.

4) 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, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du BAILLEUR.

5) S'engage à meubler le ou les logement(s) objet(s) du présent bail conformément à leur destination par l'acquisition du kit de matériel et mobilier, auprès de l'exploitant, suivant le descriptif sommaire mobilier dont le BAILLEUR reconnaît, par les présentes, avoir pris connaissance.

6) Conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables que sont les honoraires de syndic et l'assurance de la copropriété, les travaux définis par l'article 606 du code civil, les travaux de ravalement ainsi que les travaux de mise en conformité des locaux avec l'activité de sous-location.

Toutefois, pendant la durée des garanties biennales et décennales, le BAILLEUR subroge formellement le PRENEUR dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, 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 l'assurance "Dommages Ouvrages".

Dans ce cas les indemnités versées sont encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le BAILLEUR, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

7) S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du PRENEUR.

8) S'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de ne prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

9) Donne, le cas échéant son accord au PRENEUR pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

10) Donne expressément mandat au PRENEUR afin de le représenter lors des opérations de livraison de l'immeuble et lors de la signature du procès verbal de remise des clefs. Le BAILLEUR pourra accompagner le PRENEUR lors de ces opérations.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR n'accompagne pas le PRENEUR, il renonce alors expressément à tous recours contre le PRENEUR relatifs aux procès verbaux établis.

#### **Article 6 – LOIS ET USAGES**

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer 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 exprès et 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**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel net de charges et d'entretien courant, assujéti à la TVA, fixé pour les lots désignés à l'ARTICLE 2.

Montant net garanti Hors Taxes : \_\_\_\_\_

TVA (5.5%) : \_\_\_\_\_

LOYER TTC : \_\_\_\_\_

### **Révision du loyer :**

Ce loyer sera révisé tous les trois ans, proportionnellement à 75% (soixante quinze pour cent) de la variation de l'indice du coût de la construction ou tout autre indice de référence légal à venir (base 100 en 1953) publiée par l'INSEE et cela à la date anniversaire d'entrée en vigueur du présent bail.

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

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 Générale des Impôts.

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

En cas de variation de la TVA, pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

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

- soit du fait ou d'une faute du BAILLEUR,
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le versement du loyer défini ci avant sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à l'issue du mois suivant la fin du trouble de jouissance.

## **Article 8 – CAUTION**

La Société dénommée MVM, SAS au capital de 100 000 €, dont le siège social est 31 rue du Chemin Rouge CS 51955 44 319 Nantes cedex 3, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 491 809 216 000 22, pouvant céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale, représentée par M. Philippe OLIVIER, en sa qualité de Président et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, déclare se porter caution solidaire, indivisible et indéfini de la filiale qui serait créée en vue d'exploiter la résidence SWAN ATLANTIS.

## **Article 9 – PAIEMENT DU LOYER**

Pour la première année, le loyer dû sera calculé prorata temporis à partir de la date d'entrée en vigueur du présent bail avec application d'une franchise d'un trimestre de loyers pour permettre l'ouverture, la mise en place du mobilier et la commercialisation de l'appartement dans des conditions de risques d'exploitation acceptables.

Le loyer sera payable au domicile du BAILLEUR par trimestre civil échu, le 1<sup>er</sup> du mois suivant.

### **Article 10 – REGLEMENT**

Le BAILLEUR s'engage à quittancer par trimestre civil échu de location, la facture qui sera établie pour son compte par le PRENEUR.

### **Article 11 – CONDITIONS PREFERENTIELLES**

Le propriétaire pourra bénéficier, pendant la durée du bail, de conditions préférentielles consistant en une réduction sur le tarif public de location (hors promotions) dans les « Hôtels et Résidences MVM », ou à des « Séjours Privilèges », réservés aux membres du « Club Investisseurs Alliance Labélisation ».

### **Article 12 –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 13 – CLAUSES PARTICULIERES**

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations, en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du Mandant et du Mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le Mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du Mandataire dans l'exercice de sa mission.

Toutefois, il est convenu que le BAILLEUR ne donnera pas mandat au PRENEUR de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire.

Pour permettre la prise de jouissance du bien, l'acquéreur donne dès à présent tous pouvoirs au gestionnaire de la résidence avec services à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clés de locaux et mobiliers vendus. Toutefois l'acquéreur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du gestionnaire à cette dernière.

Le tout sous réserve des dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

**Article 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

Défaut d'exécution des engagements :

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ces engagements et qu'en cas de non paiement des loyers à l'une de ses échéances ou de non respect de ses obligations, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin de recourir en justice, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou une sommation par huissier de payer, restée infructueuse.

**Article 15 –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.

Annexe 1 : kit du matériel et mobilier

(en deux exemplaires originaux)

Fait à

Le

Le PRENEUR

Le BAILLEUR