

La révision prendra effet sans que les parties ne soient tenues à aucune notification préalable.

Article 10 - Clause particulière - Mandat

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle, il n'aurait pas été accepté, le bailleur donne mandat au preneur 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 le preneur 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 et de prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'immeuble.

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 dans l'exercice de sa mission de mandataire.

Article 11 - Clause résolutoire

A - Défaut d'exécution des engagements

En cas de non exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements et, notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, ou de non respect des obligations figurant sous l'article 3 "Destination", le bailleur, aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

B - Survenance d'événements graves

Les conditions financières (loyers et charges) du présent bail pourront être suspendues à l'initiative du preneur, lors de la survenance d'événements graves qui affecteraient, directement et durablement, l'exploitation de la résidence :

- guerre civile ou étrangère
- grève générale
- séisme ou catastrophe naturelle
- catastrophe industrielle majeure
- destruction partielle du bâtiment

Pour l'application de la présente clause, les parties déclarent que par « durablement » il faut entendre une durée d'empêchement d'exploitation des locaux pris à bail par le preneur supérieure à dix jours.

Le preneur pourra constater la résiliation de plein droit dans le cas où ces circonstances et leurs conséquences devraient se prolonger au-delà de 6 mois.

La notification devra être faite au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de destruction totale de l'immeuble, le bail sera résilié de plein droit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

Article 12 - Information sur les risques naturels et technologiques (art L 125-5 du Code de l'environnement)

Le Preneur 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 présent bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L125-5 du code de l'environnement.

Un état relatif auxdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

Article 13 - Election de Domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

Article 14 - Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'adresse figurant en tête des présentes. Tout litige né de l'application du présent bail sera soumis au Tribunal compétent de la circonscription judiciaire de Lyon.

Fait à Lyon, en deux exemplaires le

25/09/13

Le Preneur
Gestetud

Le Bailleur
Le propriétaire

Po

**BAIL COMMERCIAL
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES
Dans une résidence avec services
Le TEMPO 31 avenue Jean Mermoz 69008 LYON**

Entre les Soussignés :

1/

Ci-après dénommée "Le Bailleur"

2/ La Société GESTETUD, SARL au capital de 300.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 408254472 RCS LYON, dont le siège social est 7 rue Jean Gay-200 ave Berthelot à 69007 LYON.

Représentée par son gérant, Mme Béatrice DIAZ.

Ci-après dénommée "Le Preneur"

BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le bailleur donne à bail commercial, conformément aux articles L 145 - I à L 145 - 60 du nouveau code de commerce et aux articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953, au preneur qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

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 ainsi que des dispositions non codifiées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies, ou ne le sont qu'en partie.

En conséquence il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement du présent bail, par le Bailleur, celui-ci sera tenu, conformément à l'article L. 145-14 du code de commerce, d'une indemnité d'éviction en réparation des différents chefs de préjudices subis par le Preneur à raison de ce refus ».

Article 1 - Désignation

Biens immobiliers: LE TEMPO

Situés : 31 Avenue Jean Mermoz 69008 LYON

LOT	69	N°	417	Etage	4ème	Type	T1	Surface	21.18 m ²	Annexe
-----	----	----	-----	-------	------	------	----	---------	----------------------	--------

Ainsi que les parties communes générales s'y rattachant.

Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente et du Règlement de Copropriété, pièces dont le preneur reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

Les locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles tel que défini par la loi du 10 juillet 1965.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété ont été établis par Maître THURET à NICE.

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.

Biens mobiliers:

La présente location est consentie meublée. L'inventaire du mobilier, meubles meublant et ustensiles sera joint au présent bail, lors de l'entrée en jouissance des locaux par le preneur, dont il constituera une annexe à laquelle il conviendra de se reporter.

Article 2 - Durée et prise d'effet du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années à compter de la date de livraison des locaux objets des présentes.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec A.R au moins six mois avant l'échéance du bail.

Condition suspensive :

La date de prise d'effet du bail vaut pour une livraison des biens au cours du 3^{ème} trimestre 2014 et sous réserve de la signature de l'acte notarié avant cette date, et au plus tôt le jour de la livraison définitive de la résidence y compris les parties communes nécessaires à l'exploitation. En cas de livraison en cours de mois, la prise d'effet du bail sera le premier jour du mois civil suivant.

En cas de livraison différée, la prise d'effet du bail et le règlement seront décalés d'autant.

Article 3 – Destination

Le preneur ne pourra exercer dans les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation d'une résidence meublée avec services, consistant en la sous location meublée des logements situés dans le dit immeuble pour des périodes de temps déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

Conformément à l'article 261 D 4 ° b) du Code Général des impôts et aux dispositions du c) de ce même texte, les services et prestations para-hôtelières que le preneur s'oblige à assumer vis-à-vis des futurs résidents sont les suivants :

- Nettoyage des locaux privatifs et communs
- Distribution de petits déjeuners
- Fourniture de linge de maison
- Accueil, gardiennage

Certaines de ces prestations sont à la carte, tels que les petits déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

En plus spécialement il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'instruction administrative du 11/04/91 N° 3A9 991 de manière à ce que la présente location soit passive de la TVA sans remettre en cause la destination du logement, le tout étant déterminant du consentement du bailleur.

Pour assurer ces prestations auprès de la clientèle, le bailleur consent au preneur de façon irrévocable l'utilisation gratuite des parties communes nécessaires à la bonne gestion de la résidence, dans le respect du règlement de copropriété.

Ces parties communes comportent, outre les parties communes générales génériques, les parties communes spécifiques suivantes : accueil, bureau, cafétéria, sanitaires, salle de sport, laverie, lingerie, local vide ordure, un local deux roues, un local technique informatique.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le preneur sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités ce qui notamment a pour conséquences l'assujettissement des loyers à la TVA (ARTICLE 261 D), et qu'aucun changement de destination ne pourra intervenir sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur.

Article 4 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes :

A - Etat des lieux

Lors de l'entrée en jouissance par le preneur, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou leurs représentants respectifs, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

Un inventaire qualitatif et quantitatif des meubles meublants et éléments de mobiliers sera annexé à l'état des lieux.

Il en sera de même le jour de la restitution des clefs par le preneur, lors de la cessation du présent bail, quelles qu'en soient l'époque et la cause.

A défaut par l'une des parties de donner son concours à l'établissement d'un état des lieux contradictoire, ou en cas de désaccord, il sera procédé par le ministère d'un Huissier de justice dont les frais et honoraires seront supportés par la partie défaillante, le dit constat étant réputé dans ce cas contradictoire.

B – Taxes, charges diverses d'entretien et réparations

Concernant le preneur :

Le preneur supportera les réparations locatives visées au décret 87 - 712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date.

Le preneur supportera l'ensemble des charges et réparations, (éventuellement au prorata des millièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité, primes d'assurances de toute nature contractée hors l'assurance responsabilité civile de la Copropriété, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services parahôtelleries et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Il entretiendra le mobilier en bon état.

Toutefois et par dérogation expresse et irrévocable entre les parties, le preneur s'oblige à procéder au remplacement du mobilier et des équipements garnissant les locaux loués dès lors que cela s'avérerait nécessaire en raison de leur détérioration prématurée ou accidentelle par le preneur, exception faite de leur remplacement pour cause de vétusté qui est la charge du bailleur.

Concernant le bailleur

Les réparations constituant des frais non récupérables des décrets 87 - 712 et 87 – 713 du 26 août 1987 resteront à la charge du bailleur

Resteront notamment à la charge du bailleur toutes les « grosses réparations » définies par l'article 606 du code civil.

Le preneur devra prévenir par écrit le bailleur de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au bailleur sauf travaux urgents relevant de la sécurité ou des normes et critères du logement décent .

Le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs (taxe foncière comprise, sous réserve de la taxe d'ordures ménagères), ainsi que les charges et honoraires de copropriété réputées non récupérables au sens du décret 87-712 du 26 août 1987.

C - Enseigne

Le preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée aux frais du preneur et entretenue en parfait état.

D - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au bailleur, étant effectuées la totalité des réparations incombant au preneur.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la location, conformément à leur destination.

Article 5 - Cession

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans ce cas, le bailleur devra en être avisé préalablement et par écrit, par lettre RAR au moins 15 jours avant la signature et le preneur restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail ou l'exécution de toutes les charges et conditions.

Tout autre cas de cession nécessite l'accord et l'agrément préalable du bailleur.

Article 6 - Sous-Location

Comme il a été dit ci-dessus, le preneur est autorisé de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité, sous les réserves qui suivent :

⇒ Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage d'habitation et de logement.

⇒ Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

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

Enfin, il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le preneur, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...).

Le bailleur renonce expressément à bénéficier du droit de concourir aux actes de sous-location consentis par le preneur.

Le bailleur renonce à se prévaloir du 3^{ème} alinéa de l'article L145-31 susvisé qui l'autorise à exiger une augmentation de loyer correspondant au loyer de sous location.

Article 7 - Assurance

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité locative et son activité.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux, notamment les risques d'incendies, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux, d'éléments d'équipements dissociables, les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du bailleur.

Le preneur se souciera une assurance de responsabilité professionnelle.

Le bailleur sera tenu de contracter auprès d'une compagnie d'assurances représentée en France une police d'assurance le garantissant en tant que Propriétaire non occupant.

Article 8 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **3 558 € (trois mille cinq cent cinquante huit Euros) hors taxes, T.V.A.** en sus, soit **3 807.06 € TTC.**

Le bailleur et le preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de TVA au taux en vigueur.

Le loyer sera dû pour la première fois au plus tôt le 10 décembre 2014 pour les mois de septembre, octobre et novembre 2014. En cas de report de livraison, le paiement des loyers sera reporté d'autant.

Les loyers sont hors charges, payables trimestriellement à terme échu entre le premier et le dixième jour du mois suivant l'échéance trimestrielle, à l'exception du dernier trimestre de la dernière année où le loyer sera payable mensuellement. Tous les paiements 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 TVA compte tenu de la fourniture par le preneur d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4°) b) du Code Général des impôts et ce conformément à la note administrative du 30 avril 2003 (3A-2-03)

Le présent bail est consenti, moyennant un loyer assujetti à la TVA, au taux en vigueur, par l'option du bailleur, conformément aux dispositions de l'article 293 F du code Général des Impôts.

Le bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et à renoncer à la franchise en base. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code Général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Article 9 – Révision du Loyer

Le loyer sera révisé de plein droit tous les 3 ans à compter du 1^{er} septembre 2017 à hauteur de la variation de l' ILC.

L'indice de base est celui du 1^{er} trimestre 2014, (non connu à ce jour), l'indice à utiliser pour la prochaine révision sera celui du 1^{er} trimestre 2017.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit être appliquée, 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.

Si l'indice choisi venait à disparaître, il lui serait automatiquement substitué l'indice publié en remplacement.

S'il n'y avait pas d'indice de remplacement, et si les parties ne se mettaient pas d'accord sur le nouvel indice applicable, il lui serait substitué un des indices les plus voisins, déterminé par un expert, désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par une ordonnance sur requête, aux frais partagés, du Président du Tribunal de Grande Instance.