

RÉSIDENTE-ÉTUDIANTS « Néo Campus » - GRASSE BAIL COMMERCIAL MEUBLÉ

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1/ **M** (prénom et nom), profession : , époux(se) de
né(e) le à , de nationalité ,
demeurant xxxxxxxxxxxx,
Ou la **Société** xxxxxxxxxxxx, xxxxx au capital de xxxxx EUROS , immatriculé au RCS de xxxxxx
sous le numéro xxxxxxxxxxxx, siège au xxxxxxxxxxxx représenté par xxxxxxxxxxxx, ayant tout
pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

2/ **L'office Hôtelier du Logement Etudiant**, S.A.S. au capital de 250 000 €uros, immatriculée au RCS de
Lyon sous le numéro B 398 395 913, siège à LYON 7ème, 43, rue Jaboulay, représentée par Monsieur
Lionel LERISSEL, président, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « LE PRENEUR »

EXPOSE

Etant préalablement précisé que :

a) Il est réalisé à Grasse (06130), 20 rue de l'ancien Palais de Justice, un ensemble immobilier désigné dans les présentes par le terme RESIDENCE et tel qu'il est défini par le dossier de permis de construire numéro PC N° PC 0060922 0023 obtenu le 30 septembre 2022 et transféré à la SCCV Parfum le 13/01/2023, la notice descriptive sommaire des caractéristiques techniques de l'immeuble, dont le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu un exemplaire préalablement à la signature des présentes.

b) La RESIDENCE comprendra, dans son ensemble :

- Parties privatives :
 - 77 hébergements pour une surface habitable totale d'environ 1432,5 m²
 - 24 places de stationnements.
- Parties communes :
 - Parties communes générales à affectation spéciale (locaux de services) :
 - Hall d'accueil avec espace d'accueil
 - Un local d'accueil avec fenêtre
 - Une laverie
 - Un espace coworking
 - WC avec lave-mains
 - Parties communes générales à usage commun (ensemble des occupants de la résidence) :
 - Hall et circulations,
 - Stationnements vélo en extérieur

- 1 local poubelle prévu au sein de la résidence ou un local ou dépôt sur le domaine public
- 1 local d'entretien en sous-sol
- 1 bloc de boîtes aux lettres en extérieur,

c) La mise à disposition de cette RESIDENCE est prévue au plus tard 30 juin 2026.

d) Le bâtiment A de la RESIDENCE doit faire l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement par le promoteur.

e) La RESIDENCE doit faire l'objet d'une exploitation en résidence meublée avec services para-hôteliers conformément aux dispositions :

- de l'article 261D du code général des impôts et le BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 ,
- l'article 199 sexvicies du code général des impôts et du BOI-IR-RICI-220-10-20.

f) Le PRENEUR développe une activité de gestion de résidences-étudiants avec services para-hôtelier, en collaboration avec ses partenaires associatifs et mutualistes en milieu étudiant et universitaire.

Les parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail commercial meublé.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, R145-1 et suivants du Code de commerce et toutes les dispositions non codifiées au PRENEUR qui l'accepte, les biens désignés ci-dessous et selon les clauses et conditions ci-après détaillées.

Il est précisé que les parties entendent volontairement se soumettre au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L145-1 et suivants du code de commerce y compris le droit au renouvellement prévu par ces textes.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le présent bail porte sur la partie neuve de l'ensemble immobilier décrit ci-dessus sis à Grasse (06130), 20 rue de l'ancien Palais de Justice, plus précisément sur les biens décrits décrit ci-après :

Désignation	Lot N°1	Lot N°2
N° Plan		
N° Lot		
Tantièmes généraux		
Etage		
Type		
Surface habitable		

Chaque unité d'hébergement possède :

- une entrée
- une salle de bains/toilettes
- une pièce principale avec évier

Chaque partie renonce à tout recours en diminution ou en augmentation de loyer, du fait d'une différence de surface de moins de 5 %, en plus ou en moins de celle précisée au présent bail.

Le PRENEUR déclare connaître les caractéristiques des locaux pris à bail.

Il est précisé que les biens sont loués neufs, meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements demeurent ci-après annexée.

ARTICLE 2 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA DATE DE MISE A DISPOSITION

Le BAILLEUR, via le mandat de réception remettra les clefs des lieux loués au PRENEUR, qui ne prendra possession des lieux que si ces locaux sont achevés, et s'ils sont donc exploitables pour leur destination, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Compte tenu de la spécificité de l'hébergement étudiant, les parties conviennent entre elles que la notion d'achèvement, telle que définie par l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ne sera pas retenue pour l'appréciation de la présente convention ; pour l'application du présent bail, le terme achèvement s'entend tel que définit ci-après au paragraphe « Définition de l'Achèvement » (hors plantations) réalisés et en ordre de marche conformes au cahier des charges du PRENEUR et à la notice descriptive de la RESIDENCE.

En tout état de cause, l'achèvement de l'immeuble ne doit pas faire obstacle à la mise en exploitation de la RESIDENCE.

Définition de l'achèvement (correspond à l'engagement du Promoteur)

Au sens de la présente convention, il est convenu que la RESIDENCE sera considérée comme achevée, par dérogation à l'article 1 du décret numéro 67-1166 du 22 décembre 1967 (article R.261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation), lorsque le PROMOTEUR se sera conformé :

- aux Plans et à la notice descriptive du PROMOTEUR, et, le cas échéant, aux modifications souhaitées par l'Exploitant qui auront été réalisées avec l'accord du Promoteur),
- au cahier des charges du PRENEUR, sauf pour ses préconisations non applicables définies d'un commun accord entre le PROMOTEUR et le PRENEUR,
- aux permis de construire (et à toute autre autorisation administrative) - aux dispositions légales et réglementaires applicables à la RESIDENCE et en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire,
- à la réglementation des services de sécurité et des organismes de contrôle tel que CONSUEL, COPREC,
- aux normes et DTU applicables pour des ensembles immobiliers correspondant à la destination de la RESIDENCE,
- aux dispositions que la loi ou la réglementation d'application immédiate et impérative, rendraient obligatoires avant la Livraison pour des immeubles en cours de construction,

Le BAILLEUR s'engage à donner mandat au PROMOTEUR de mettre à disposition du PRENEUR l'ensemble de la RESIDENCE selon les conditions précisées au paragraphe précédent, et sans l'intervention du BAILLEUR, de sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse directement être engagée par le PRENEUR en cas de défaut d'achèvement dans les conditions précitées par le PROMOTEUR.

Postérieurement à la livraison, le BAILLEUR répondra seul des vices et défauts éventuels de conformité, par la mise en œuvre des garanties attachées à la construction (biennale, dommage ouvrage, vices apparents...). Pour ce faire et en application de l'article 8 ci-après, le PRENEUR est mandaté à cet effet pour effectuer toute déclaration de sinistres au titre de ces garanties et initier tout recours amiable à l'encontre du PROMOTEUR, des assureurs, et des entreprises de construction, sous réserve de communication des pièces (N° de police d'assurance, contrat d'assurance, liste des entreprises).

ARTICLE 3 - DUREE

Le bail est consenti pour une durée ferme et irrévocable de 10 ans à compter de la mise à disposition des locaux loués achevés dans les conditions précitées.

La date prévisionnelle de livraison des locaux loués est fixée au 31 août 2026, et en tout état de cause, au plus tard dans les 30 jours suivant l'achèvement des travaux. L'entrée en jouissance du bail sera matérialisée par la remise des clés au PRENEUR par le BAILLEUR ou toute personne physique ou morale que ce dernier entendra se substituer à cet effet.

Tout retard dans la date de livraison entraînera un report de la date d'effet du présent bail à la date de livraison effective de la résidence, sans toutefois affecter son terme qui restera fixée au 31 août 2036, mais sans que toutefois sa durée ne puisse être inférieure à neuf années entières et consécutives, et ce afin de remplir les conditions d'éligibilité fiscale de l'article 199 sexvicies du Code général des Impôts, auquel cas le terme du présent bail sera reporté d'autant.

En application des dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, le présent bail étant conclu pour une durée supérieure à 9 ans et portant sur des locaux construits pour une seule utilisation, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de résiliation triennale offerte au PRENEUR qui consent expressément à ne pas donner congé avant l'expiration des durées ci-dessus.

A l'issue du bail, celui-ci se renouvellera pour une durée de 9 ans conformément aux dispositions de l'article L145-12 du Code de Commerce, avec faculté, pour le PRENEUR de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais des articles L145-9 à L145-13 du Code de Commerce.

ARTICLE 4 - DESTINATION

a) Destination

La destination principale est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la RESIDENCE, d'une activité d'exploitation de résidence-étudiants et jeunes actifs, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite RESIDENCE pour un usage d'habitation à destination d'étudiants, clientèle de passage et jeunes actifs et en la fourniture de services organisés depuis les parties communes tant générales qu'à affectation spéciale (prestations para-hôtelières).

b) Exploitation de la RESIDENCE

Le PRENEUR s'engage à rendre les services et prestations prévus par l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts en respectant les conditions fixées par la loi et par la doctrine administrative en vigueur; il s'engage à ce titre à se doter des moyens en matériel et personnel requis pour assurer le caractère effectif de cette offre de services afin que l'ensemble des sous-locataires du PRENEUR accueillis dans la RESIDENCE puisse en bénéficier.

Au jour de la signature des présentes, trois au moins des quatre services suivants doivent être proposés aux étudiants, à la clientèle de passage et jeunes actifs pour respecter l'article 261 D 4 du CGI : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison et accueil.

Le PRENEUR prend acte de ce que le respect de la définition de la destination ci-dessus (sous-locations à usage d'habitation avec prestations para-hôtelières) est déterminant pour le statut fiscal du BAILLEUR, tant au regard des impôts directs (locations meublées) qu'au regard de la TVA ; par suite, en cas de non-respect de sa part de cette destination, il devra indemniser le BAILLEUR en lui versant une somme égale aux conséquences financières du préjudice subi du fait de la remise en cause de son statut fiscal, indépendamment des autres sanctions résultant des présentes et du droit commun, relatifs au non-respect de la destination.

Le PRENEUR devra apporter au BAILLEUR tous les justificatifs sur le respect de la réglementation et notamment en lui remettant à la demande les documentations commerciales présentées aux futurs résidents.

Le BAILLEUR s'engage en cas de litige, avec l'administration fiscale ou toute autre entité administrative ou judiciaire, dont la nature reposerait sur les obligations mises à la charge du PRENEUR par le présent bail, à en informer immédiatement le PRENEUR et à ne conclure aucun accord, ni aucune transaction, à ne laisser expirer aucun délai, à n'abandonner aucune voie de contestation de quelque nature que ce soit, sans en avoir obtenu préalablement l'accord écrit du PRENEUR.

A défaut, le PRENEUR sera relevé de toute obligation d'indemnisation.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles, ci-après, que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer.

A - Etat des lieux

L'état des lieux initial correspondant à la prise d'effet du bail sera réalisé au plus tard au moment de la mise à disposition des lieux loués et la remise des clefs, par le Promoteur pour le compte du BAILLEUR. Il constate l'état des locaux et de ses équipements et précise les imperfections constatées dans les unités d'hébergement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels). Les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pas été décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le PRENEUR dans les vingt jours suivant leur découverte.

B - Entretien et réparations

Le PRENEUR aura l'obligation de prendre toutes dispositions pour entretenir le mobilier. Le BAILLEUR est responsable financièrement du renouvellement de ce mobilier et des réparations, sauf en cas de dégradations volontaires.

Le PRENEUR supportera toutes les réparations locatives visées au décret 87 - 712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à date de signature du bail, toutes autres réparations incomberont au BAILLEUR.

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.

Le BAILLEUR s'engage à répondre au PRENEUR dans des délais compatibles avec la situation :

- 15 jours pour les travaux ou interventions n'occasionnant pas un trouble de jouissance pour l'occupant,
- 48 heures :
 - o en cas d'aggravation des risques dommageables si les travaux ne sont pas réalisés dans les meilleurs délais (par exemple, risque d'infiltration d'eau suite à un décollement de la faïence de la salle de bain)
 - o en cas de trouble de jouissance pour l'occupant notamment dans l'hypothèse d'un dysfonctionnement des équipements de première nécessité (store, cumulus, chauffage, réfrigérateur, plaques de cuisson...).

Le silence du BAILLEUR au-delà du délai de 48 heures vaudra mandat tacite autorisant le PRENEUR à entreprendre, au nom et pour le compte du BAILLEUR, les travaux présentant un caractère d'urgence.

Seront qualifiés comme travaux à caractère d'urgence tous les travaux dont l'exécution devra intervenir immédiatement, afin de ne pas compromettre la poursuite de l'exploitation des parties

privatives, ni d'entraîner des troubles de jouissance pour les sous-locataires et de ne pas aggraver la détérioration des biens du BAILLEUR ou d'autres bailleurs ni des parties communes.

Le PRENEUR devra rendre compte à posteriori des diligences accomplies et imputera les dépenses correspondantes sur la prochaine échéance de loyer.

L'exécution de travaux par le BAILLEUR ne pourra donner lieu pour le PRENEUR à aucune indemnité ni diminution de loyer, sous réserve que leur durée n'excède pas vingt jours calendaires consécutifs..

Dans la mesure où les travaux réalisés en urgence sont des désordres de construction eux-mêmes couverts par les assurances (Dommage-ouvrage) ou garanties de construction, (GPA, biennale, décennale), il appartiendra au PRENEUR de justifier au BAILLEUR qu'il les a effectivement déclarés à la Compagnie concernée par la nature du désordre et qu'il a diligenté les démarches, en particulier d'expertise, pour qu'ils soient pris en charge financièrement. A défaut, le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR leur prise en charge.

D'ores et déjà le BAILLEUR accepte le principe d'une réfection des peintures de son logement par période de 8 ans. Cette réfection pourra être effectuée de deux manières :

- soit directement par le BAILLEUR ou ses sous-traitants : il s'engage dans cette hypothèse à respecter et à faire respecter les prescriptions du PRENEUR notamment en termes de délais de mise en œuvre des travaux de réfection, choix de la qualité et de la couleur de la peinture.
- soit par l'entreprise choisie par le PRENEUR. Dans ce cas, le PRENEUR adressera un devis au BAILLEUR pour accord étant précisé que le coût des travaux ne pourra dépasser un plafond de 2000 euros hors taxe (deux mille € HT), ce montant étant indexé sur la base du dernier indice publié des loyers commerciaux (ILC) à la date du devis, avec pour référence le dernier indice publié des loyers commerciaux à date de signature de la présente convention.

Le silence du BAILLEUR dans le délai de 15 jours sera regardé comme conférant au PRENEUR un mandat tacite l'autorisant à entreprendre, au nom et pour le compte du BAILLEUR, ces travaux. La dépense sera alors imputée sur le montant des loyers devenus exigibles.

C - Améliorations

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation écrite du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance d'un architecte DPLG choisi par le PRENEUR et dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront lieu pour ce dernier à aucune indemnité de la part du PRENEUR ; la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas, s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le PRENEUR, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail ou au départ du PRENEUR et feront accessions en fin de bail au BAILLEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aura incorporés au bien loué, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, dans la mesure où ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés : cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

D - Enseignes

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir, à ses frais, les autorisations administratives et de copropriété nécessaires.

Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état, à ses frais.

A la sortie des lieux, le Syndic, s'il en existe un ou le Bailleur pourra demander, aux frais du PRENEUR, la dépose de toute enseigne avec remise en état de la façade.

E - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation du bail, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au BAILLEUR, étant effectuées les réparations locatives incombant au PRENEUR telles qu'énoncées par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Pour l'application du paragraphe précédent, il est rappelé que les réparations résultant de la vétusté des locaux resteront à la charge du BAILLEUR.

F - Consommations, Contributions, taxes et charges diverses

Le PRENEUR supportera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des millièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, notamment : eau, électricité, gaz, primes d'assurances de toutes natures contractées pour l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 hors l'assurance responsabilité civile du propriétaire non occupant devant être contractée par le BAILLEUR ou le syndic de la copropriété s'il en existe un.

Bien entendu, le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou parafiscales et impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères (hormis les frais de fiscalité directe).

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, résultant notamment de son statut fiscal ainsi que la taxe foncière, hormis la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, les charges réputées non récupérables au sens du décret 87-713 du 26 août 1987 et figurant en Annexe B 2 : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et accessoires.

G – Diagnostic des performances énergétiques

Le BAILLEUR remet au PRENEUR un diagnostic des performances énergétiques au plus tard au moment de la mise à disposition des locaux.

A défaut, le BAILLEUR mandate le PRENEUR qui l'accepte afin de procéder à l'établissement d'un diagnostic des performances énergétiques des lieux loués et le cout sera imputé sur le versement d'un montant des premiers loyers exigibles.

Le PRENEUR adressera ainsi au BAILLEUR la facture justificative acquittée ainsi qu'un exemplaire du diagnostic établi.

H – Diagnostics obligatoires

Le BAILLEUR remet au PRENEUR tout autre diagnostic qui serait rendu obligatoire par la réglementation pour la mise en location des locaux.

I – Responsabilité

Dans le cas où l'absence de sous-location ou les difficultés de sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du BAILLEUR,

- soit de l'apparition de désordres de nature décennale rendant une unité d'hébergement impropre à sa destination,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de la résidence, pandémie...),
- soit d'un quelconque sinistre garanti par l'assureur multirisque et/ou construction, affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale .

Le loyer défini à l'article 10, et afférant au logement concerné, ne sera pas payé jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin. Le PRENEUR s'engage à informer dans les plus brefs délais le BAILLEUR de tout évènement de cette nature et à initier toute démarche de nature à faciliter l'action du BAILLEUR permettant de mettre fin au plus tôt audit trouble de jouissance.

ARTICLE 6 – CESSION DU BAIL

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

Dans l'éventualité d'une cession du bail à un acquéreur de son fonds de commerce, Le BAILLEUR devra en être avisé préalablement par LRAR et le PRENEUR restera garant solidaire du cessionnaire dans les conditions de l'article L145-16-2 du Code de commerce pour l'exécution de toutes les charges et conditions du bail.

ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION

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

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie à l'article 4.
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR.

Enfin, le PRENEUR aura l'obligation de faire respecter aux futurs résidents certaines règles de vie pour le maintien du standing de la RESIDENCE (calme, propreté, interdiction de décharge ou déballage même temporaire dans les locaux communs, sécurité...). Ces règles de vie pourront être communiquées sur demande au BAILLEUR.

Le sous-locataire ou l'utilisateur du bureau d'accueil ne pourra prétendre à aucun droit opposable au BAILLEUR, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location qui lui est consentie.

ARTICLE 8 - ASSURANCE

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

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérente à son occupation des lieux.

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

Il ne pourra, en aucun cas, tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages intérêts au BAILLEUR de ce chef. Il en sera de même en cas d'interruption de services extérieurs (eau, électricité, gaz, téléphone...) et en particulier du fait de l'installation desdits services.

En cas de vices ou défaut de conformité dans les parties privatives, au regard des normes techniques et des engagements du Promoteur, et susceptible d'être couvert par les garanties attachées à la

construction (biennale, décennale, vices apparents), le BAILLEUR mandate le PRENEUR pour effectuer à son nom et pour son compte la déclaration de sinistre et/ou le suivi de la prise en charge de la réparation auprès de l'assureur construction. Le BAILLEUR communiquera à cet effet son attestation d'assurance et le contrat. Le BAILLEUR mandate par ailleurs le PRENEUR pour initier tout recours amiable à l'encontre du Promoteur et des entreprises de construction.

Réciproquement, et conformément à la réglementation en vigueur, le BAILLEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement connues et représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité civile de propriétaire non occupant. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du PRENEUR.

ARTICLE 9 - VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne, mandatés par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR en exprimera le souhait et ce, sur rendez-vous, au plus une fois par an.

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR, un nouveau gestionnaire ou d'éventuels candidats locataires ou preneurs en fin de BAIL, ou en cas de résiliation, pendant une période de 6 mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrés, sur rendez-vous, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Dans ces cas, le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR mais ne nuisant pas à l'activité du PRENEUR pendant ces mêmes périodes.

Le PRENEUR devra laisser le Promoteur, ses assureurs et tous les intervenants à la construction de la RESIDENCE, pénétrer dans les lieux loués à l'effet d'exécution des obligations incombant au Promoteur aux termes de l'acte de vente (levée des réserves, reprise des vices apparents, réparation des désordres de nature biennale ou décennale). Le Promoteur informera avec un préavis minimum de 7 jours directement le PRENEUR des jours d'intervention. L'accès aux parties privatives reste soumis à l'autorisation de l'occupant de l'unité d'hébergement.

ARTICLE 10 - LOYER - REVISION DU LOYER

I - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un montant de loyer annuel hors taxes par lot, majoré de la TVA en vigueur selon le type de biens loués (TVA 10 % pour les logements et 20 % pour les emplacements de stationnement), tel qu'énoncé ci-après :

Désignation				Surface habitable	Tantièmes Généraux	Loyer annuel HT	Taux de TVA	
Lot N°	N° plan	Type	Niveaux				10%	20%

Tous les paiements auront lieu par virement bancaire sur le compte du BAILLEUR ou de son mandataire (les bailleurs pouvant se constituer en Société En Participation).

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR mensuellement à terme échu.

Par dérogation à la règle ci-dessus énoncée et afin de tenir compte des délais de mise en location, les parties conviennent de la mise en place d'une franchise de loyer correspondant à 2 mois de loyer (1^{er} septembre au 31 octobre 2026).

II - REVISION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer évoluera par période annuelle au 1^{er} septembre, selon la variation annuelle à la hausse comme à la baisse de l'indice national de référence des loyers (IRL), tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

La révision du loyer sera gelée pendant deux années consécutives. La première indexation interviendra le 1^{er} septembre 2028 sur la base de l'évolution de l'IRL publié au mois de septembre de l'année par rapport à celui du même trimestre connu de l'année n-1.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif, sauf à s'opposer au gel de la révision mentionné à l'article II – bis ci-après.

En cas de modification, de plafonnement ou de remplacement de l'indice choisi pour les occupants de la résidence-étudiants, le nouvel indice applicable à ces personnes physiques sera de plein droit substitué à l'ancien prévu dans le présent bail, dans des conditions et selon le coefficient de raccordement publié par l'INSEE.

En cas de remise en cause de l'indice choisi par les parties, par décision de justice ou en application de dispositions réglementaires, le nouvel indice s'appliquera, à la hausse comme à la baisse dans la limite de 2 % par an.

III - CHOIX DE L'ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A.

Le BAILLEUR entend soumettre le loyer du présent bail au régime de la T.V.A. par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts, et déclare expressément renoncer à la franchise en base.

Il s'engage, à cet égard, à effectuer l'ensemble des déclarations, formalités et options requises par la loi et, en particulier :

- Souscrire la déclaration d'existence prévue à l'article 286-1 du Code Général des Impôts,
- Opter pour le régime réel d'imposition (simplifié/ ou normal)
- Souscrire les déclarations de TVA correspondant au régime d'imposition choisi.

ARTICLE 11 - CAUSES DE RESILIATION

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements et obligations, notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, ou de non-respect des obligations figurant sous l'article 4 « DESTINATION », le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, sans avoir à verser d'indemnité au PRENEUR.

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

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif. Il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

ARTICLE 13 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties peuvent convenir de recourir pour la signature du présent contrat, à la signature électronique telle que définie par les articles 1366 et 1367 du Code civil. Le présent contrat est établi et conservé sur la plateforme désigné d'un commun accord dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

Les Parties reconnaissent ainsi que le présent contrat signé électroniquement constitue l'original du contrat et est parfaitement valable entre elles. Les parties s'engage ainsi à ne pas contester sa recevabilité, son opposabilité et sa force probante.

POUR LE BAILLEUR	POUR LE PRENEUR (O.H.L.E.)