

BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation meublés
Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

**RESIDENCE SERVICE POUR
ETUDIANTS**

ADRESSE

TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Société :

Nom :

Prénoms :

Adresse principale :

Code Postal :

Ville :

Pays :

Nom :

Prénoms :

Adresse principale :

Code Postal :

Ville :

Pays :

ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur :

La S.A.S. « **STUDENT PROPERTIES** » au capital de 10 000 Euros, dont le siège social est situé Immeuble Rubis – 10 bis rue Gutenberg- 33700 MERIGNAC, immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 953 023 082, représentée par la SAS « NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS » au capital de 800 000 euros, dont le siège social est situé Immeuble Rubis – 10 bis rue Gutenberg – 33700 Mérignac, représentée par Pascal Recorbet son président,

ci-après dénommé « le Preneur »

A titre subsidiaire et pour simple mention :

La SAS « **NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS** » au capital de 800 000 euros, dont le siège social est situé Immeuble Rubis – 10 bis rue Gutenberg – 33700 Mérignac, représentée par Pascal Recorbet son président,

ci-après dénommée «la Caution»

Références de l'immeuble loué :

Résidence

Située 1 rue Xavier Bichat sur la commune du MANS (72000), référencés au cadastre sur la parcelle Section NO n°451.

N° de logement	
N° de copropriété	
Typologie	

Etage	
Surface habitable m²	

Montant annuel du loyer:

Montant annuel du loyer HT.....€, soit..... TTC (TVA en vigueur au taux de 10%).

LOYER ANNUEL TOTAL HT

Date de prise d'effet du bail :

4 août 2027

Révision du prix du loyer

Valeur initiale de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) : 1^{er} Trimestre 2027.

Fait en deux exemplaires originaux.

POUR LE PRENEUR (1) Fait à Le	POUR LE BAILLEUR (1) Fait à Le

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 – BAIL - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, tel que modifié, les BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée auxdits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux –soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

Conformément à l'article L 145-14 du code de commerce, il est rappelé que le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Conformément à l'article L 145-14-2 du code de commerce, cette indemnité sera égale à la valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession.
Cette indemnité comprend, notamment, la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Conformément à l'article L 145-9 du code de commerce, le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET

La durée du bail est fixée à dix (10) ans ferme ;

Le preneur renonce à sa faculté de donner congé à l'expiration des deux premières périodes triennales.

La date de prise d'effet du bail est fixée le 04 aout 2027, dans tous les cas le lendemain de la livraison, à la condition expresse de la mise à disposition du Preneur, à cette date, de la résidence meublée, complètement terminée et toutes réserves empêchant l'exploitation effective des logements et de ses parties communes étant

levées, tous les équipements communs en service (eau, électricité, ascenseurs), et locaux d'accueil, VRD, abords et espaces verts complètement terminés.

Au cas où les logements ne seraient pas utilisables à la date mentionnée ci-dessus, le bail commercial ne prendrait effet qu'à la date de mise en exploitation effective de la résidence.

Dans le cas où le Bailleur devient propriétaire au-delà de la date de mise en exploitation de la résidence, la date d'effet du bail sera décalée au lendemain de la signature de l'acte authentique de la vente. La période de franchise prévue à l'article 6.2 ci-dessous sera elle aussi décalée de la même manière et la durée du bail initialement fixée à 10 ans sera réduite de la même manière, sans qu'elle puisse être inférieure à neuf années entières et consécutives, afin que ce bail vienne à échéance en même temps que les autres baux de la résidence, c'est-à-dire au 03/08/2037.

Le bail se poursuivra ensuite par tacite reconduction sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée, au moins un an avant la date d'échéance contractuelle.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le Preneur entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence Service dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, des prestations comportant, en sus de l'hébergement, les services suivants :

- Fourniture du petit-déjeuner
- Nettoyage quotidien des locaux,
- Fourniture de linge de toilette et de maison en option sur demande du client,
- Réception de la clientèle

Cette activité d'exploitation de Résidence Service est soumise à la TVA conformément aux dispositions des articles 261 D 4 b) du code général des Impôts et de l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20).

S'agissant d'une résidence avec services pour étudiants : le preneur s'engage à exploiter pendant la durée initiale du bail l'ensemble immobilier en résidence avec services pour étudiants et à respecter l'occupation par des étudiants dans les conditions fixées par l'instruction 5B-2-10 du 29/12/2009 (BOI-IR-RICI-220-10-20).

Le Preneur s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

ARTICLE 4 – COPROPRIETE

Le bailleur reconnaît être informé que le Bien loué est situé au sein d'une résidence service gérée par le Preneur (exploitant unique de la Résidence) et ce, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, et accepte expressément :

- Mettre à disposition à titre gratuit du Preneur l'ensemble des locaux communs nécessaires à l'exploitation de la résidence et notamment à la fourniture des prestations citées à l'article 3 du présent bail ;
- Qu'il ne pourra, par l'intermédiaire du syndicat des copropriétaires, réaliser aucune modification du règlement de copropriété portant sur cette jouissance, sans l'accord exprès du Preneur, l'exploitant unique.

ARTICLE 5 – L’ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

5.1 - Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les 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, est informé par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté numéro 2011-0645 de Monsieur le Préfet du Finistère en date du 13 mai 2011 que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens objets du présent bail commercial est situé dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

Les biens objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le Preneur reconnaît avoir été informé de la situation des biens objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le Bailleur déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

5.2- En vertu de l'article L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur informe le Preneur que le diagnostic de performance énergétique relatif au lot loué sera remis au Preneur au jour de la prise d'effet du bail.

ARTICLE 6 - CONDITIONS

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

6 . 1 - à prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés.

Compte tenu de l'existence du présent bail, il est ici convenu que le Preneur prendra livraison des locaux privatifs du Bailleur. A cet effet, le Bailleur donne mandat exprès au Preneur pour le représenter dans la phase de livraison et signer le procès-verbal de livraison et de levée des réserves. Le montant des honoraires dues au Preneur pour cette prestation est de 100 € HT par lot réceptionné pour son compte. Ce montant, TVA en sus, sera déduit des premiers loyers versés au Bailleur par le Preneur dans le cadre du présent bail.

Les parties conviennent que le procès-verbal de livraison dressé entre le vendeur et le Bailleur, ou son représentant, vaudra état des lieux des locaux à la prise d'effet du bail, étant précisé qu'ils seront à l'état neuf.

Le Preneur bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique.

6 . 2 - à faire assurer et maintenir assurés l'immeuble, le mobilier et les éléments d'équipement, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du Bailleur. Ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte; en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées. Le Preneur s'engage à utiliser intégralement le montant des indemnités reçues à la remise en état des locaux dès lors que celles-ci ont pour but d'indemniser les détériorations causées aux biens ou aux meubles ; à l'exception de toute somme éventuellement versée au Preneur en réparation d'un préjudice qui lui serait propre.

6 . 3 - à ne faire, dans les lieux loués, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur.

6 . 4 - à effectuer pendant le cours du bail les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987 à entretenir les lieux loués en bon état de réparation locative ou de menu entretien et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret N° 87-713 du 26 août 1987, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité). Lesdites charges sont listées en annexe du présent bail.

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires, ainsi que les charges mentionnées à l'article 5.9 ci-dessous. Il est précisé ici que les réparations incombant au Preneur seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le Bailleur ou l'assemblée générale de la copropriété.

Il est précisé ici qu'en aucun cas des dépenses ou des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le Bailleur ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du Preneur.

Dans le cadre de l'entretien des parties communes (ménage ou entretien des espaces verts), tout choix d'un autre prestataire que le Preneur devra être validé par le Preneur.

6 . 5 - à laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur. Au terme du présent bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise en état neuf d'origine. Un état des lieux contradictoire sera dressé entre les parties au moment de la restitution des locaux.

6 . 6 - à informer par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

6 . 7 - à dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D4° b du C.G.I., prestations comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

Etant ici précisé que l'absence de consommation desdits services par les occupants de la Résidence ne pourra être considérée comme une absence de fourniture des services concernés.

6 . 8 à permettre l'accompagnement des personnes à mobilité réduite de manière permanente permettant l'application de l'article 6 de l'Arrêté du 14 mars 2014 fixant les dispositions relatives à l'accessibilité des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

de son côté, le Bailleur:

6 . 9 - autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à des cessionnaires de son choix. A cet effet, le Preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers pendant douze mois suivant la cession du bail.

A peine de caducité de l'engagement du preneur ayant cédé son droit au bail, le bailleur s'oblige à l'informer, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement de loyer à son échéance dans les 15 jours de ce défaut de paiement. Le Bailleur s'engage aussi, sous même sanction, à délivrer au preneur défaillant commandement de payer visant la clause résolutoire dans le délai de trente jours suivant le défaut de paiement et à en rapporter la preuve au preneur cédant. Les délais de paiement accordés au preneur défaillant par le bailleur ou par toute décision de justice seront opposables au preneur-cédant qui ne pourra pas être actionné dans ce délai. La créance du bailleur sur le preneur-cédant ne portera que sur les loyers en principal à l'exclusion de tous accessoires, pénalités et intérêts.

Le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire.

De convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce, le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-locations.

6 . 10 - supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété.

Le Bailleur supportera les travaux définis à l'article 606 du Code Civil ainsi que les dépenses suivantes :

- Ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures,
- Réfection des halls, montées et coursives d'escaliers ;
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation,

- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Remplacement des clôtures,
- Réfection des sols des parties communes et de tous éléments communs,
- Réparation des installations et équipements collectifs : VMC, voirie et réseaux, etc.
- Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation existante ou postérieure à la date d'effet du bail, des travaux de remise en état pour vétusté des lieux loués et de remplacement du mobilier vétuste.

Le bailleur conservera à sa charge les dépenses de remise en état des logements et notamment celles concernant le réfrigérateur, les radiateurs et le chauffe-eau.

Dans le cadre d'un renouvellement de bail, le Preneur pourra soumettre au Bailleur une enveloppe travaux relative à la remise en état ou au rafraîchissement du logement dont le contenu et les couts seront validés par la rédaction d'une annexe prévue à cet effet.

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" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du Bailleur. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le Preneur ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le preneur ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les-dits 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.

Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le Bailleur ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du Preneur, le non-respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au Preneur, la résiliation du présent bail, le Bailleur devant alors en supporter toutes les conséquences.

6 . 11- s'acquittera des taxes foncières (hors taxe sur les ordures ménagères sous réserve de la communication de l'avis de taxe foncière correspondante et demande expresse au Preneur) et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus,

6. 12 - transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Il reversera toutes sommes qui seraient dues au Trésor Public par suite du non-respect des obligations prises dans l'acte d'acquisition.

6. 13 - autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

6 . 14 - s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.

6 . 15 - donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met gratuitement à la disposition du Preneur pendant la durée du bail.

6 . 16 - s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

6. 17 - prend en charge la fourniture et la mise en place de l'ameublement des locaux qu'il loue au Preneur avec le mobilier agréé par ce dernier.

Le preneur assurera le renouvellement de cet équipement mobilier lorsque cela sera nécessaire, étant néanmoins précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au bailleur qui demeurera propriétaire desdits équipements.

Le preneur devra préalablement à tout renouvellement, en informer le Bailleur et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer pour agrément. Les parties précisent que le mobilier ne pourra pas être renouvelé à la charge du bailleur pendant les 5 premières années du bail.

6.18– En vertu de l'article R145-36 du code de commerce, le Bailleur doit adresser au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, un état récapitulatif annuel des charges. Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

6.19– Le Bailleur doit remettre lors de la conclusion du bail, puis tous les 3 ans, un état prévisionnel des travaux envisagés pendant les 3 prochaines années et un état récapitulatif des travaux réalisés pendant les 3 années précédentes. En raison de l'état neuf des locaux au moment de la prise d'effet du bail, le Bailleur précise qu'aucun travaux ne sont prévus pendant les 3 premières années.

6.20 - Il est précisé ici qu'en aucun cas des dépenses ou des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le Bailleur ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du Preneur.

Dans le cadre de l'entretien des parties communes (ménage, entretien des espaces verts), tout choix d'un autre prestataire que le Preneur devra être validé par le Preneur.

ARTICLE 7 - LOYER

7.1 - Prix du loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES ». Ce loyer est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I., le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code. Il importe que le Bailleur exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA et, plus particulièrement, la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code général des Impôts.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seraient modifiés en conséquence.

Pour la première période, le loyer sera calculé *pro rata temporis* entre la date de versement des loyers (à l'issue de la période de franchise) et la fin du trimestre civil en cours.

7.2 - Paiement du loyer

Le Preneur bénéficie d'une franchise de loyer de 3 mois à compter de la date d'effet du bail de sorte que le loyer ne sera payable qu'à compter du 3 novembre suivant la mise en exploitation de la résidence en cas de mise à disposition de la résidence le 3 août.

Le paiement du loyer s'effectuera en numéraire trimestriellement, à terme échu, le 15 du mois suivant la fin de du trimestre civil, de sorte que les loyers seront payés les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre de chaque année.

7.3 - Révision du loyer

Le loyer annuel sera révisé le 1^{er} octobre de chaque année en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. La révision appliquée sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice, la variation annuelle du loyer étant limitée à 1,8% maximum par rapport au loyer annuel précédent. L'indice de base est indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES » et l'indice de référence, au moment de la révision, sera celui publié quatre trimestres plus tard. Chaque année suivante, le nouvel indice de référence sera celui publié quatre trimestres après celui utilisé comme indice de référence l'année précédente.

La première révision interviendra le 1^{er} octobre 2028.

ARTICLE 8– MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera, à ses frais exclusifs, la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurance souscrites par le syndic, du suivi des sinistres auprès de l'assurance dommage-ouvrage. Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins.

ARTICLE 9 – CLAUSE PARTICULIERE – REDUCTION SUR LE CATALOGUE NEMEA RESIDENCES VACANCES

Le Bailleur pourra bénéficier d'une réduction de 15% sur le prix des séjours qu'il effectuerait dans les résidences de vacances gérées sous l'enseigne NEMEA (hors « résidences partenaires »).

Pendant ses séjours il bénéficiera des prestations fournies à la clientèle NEMEA et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par NEMEA aux résidents.

Un séjour s'entend pour une réservation de 2 nuits minimum.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint et ses descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Pour bénéficier de cette mise à disposition, le Bailleur communiquera les dates de son ou de ses séjour(s) au Preneur. Le Preneur fera parvenir au Bailleur son bon de séjour, après règlement de la totalité du prix du séjour. Le Bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du Preneur.

Toute réservation doit être adressée par e-mail à l'adresse suivante : proprietaires@nemea.fr

ARTICLE 10 – SUBSTITUTION

Le Bailleur pourra se substituer toute personne morale avant la signature de l'acte authentique d'acquisition du Bien.

Le Preneur pourra se substituer une société ad hoc, pour autant que celle-ci soit contrôlée au sens de l'article L.233-3 par le groupe NEMEA.

Le Preneur initial demeurera garant solidairement du preneur substituant pendant toute la durée du bail pour un montant équivalent à celui du par le preneur initial au titre du bail (loyer, charges, taxes, indemnités, frais divers...).

ARTICLE 11 – CAUTION

Par acte séparé, la société SAS. « NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS » au capital de 800 000 Euros, dont le siège social est situé à MERIGNAC (33700), Le Diamant 10 bis rue Gutenberg, immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 487 500 068, représentée par Pascal RECORBET, Président, associé unique de la société STUDENT PROPERTIES, se porte caution solidaire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion des engagements pris par le Preneur aux termes des présentes, et ce pendant la durée du bail initiale de 10 ans à compter de la date d'effet du bail.

ARTICLE 12 – TROUBLE DE JOUISSANCE

Dans le cas où, après la date de prise d'effet du bail, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des lieux loués pour une raison ne relevant pas de son fait (faits ou fautes du Bailleur, désordres de nature biennale ou décennale, circonstances exceptionnelles et graves etc.), le paiement du loyer serait suspendu jusqu'à expiration du mois pendant lequel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielles des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des disposition du présent bail par le Bailleur et un mois après sommation d'exécuter contenant déclaration par le Preneur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause délivrée par acte extrajudiciaire et restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Preneur, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

ARTICLE 14 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait survenir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel est situé le bien loué.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile en son siège social et le Bailleur à son adresse principale.

ARTICLE 16 - FRAIS

Les frais éventuels relatifs au présent bail sont à la charge du Bailleur.

ARTICLE 17 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des locaux objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 18 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Dans le cadre du présent bail, le Preneur collecte, au sein d'un fichier informatisé, les données à caractère personnel du Bailleur afin d'assurer la gestion du contrat.

Le Bailleur donne son autorisation au Preneur d'utiliser ses données à caractère personnel dans le cadre de l'exécution dudit contrat.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatifs au traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, le Bailleur est informé que ses données nominatives sont nécessaires à l'exécution du contrat.

Le Preneur est tenu de vérifier que les données du Bailleur sont exactes, complètes et mises à jour. Le Bailleur pourra solliciter le Preneur pour vérifier ou compléter son dossier.

Le Bailleur peut demander l'accès, la rectification ou l'effacement des données recueillies le concernant sous réserves qu'il ne s'agisse pas d'informations qui conditionnent l'application dudit contrat à : proprietaires@nemea.fr.

ARTICLE 19 – NOTIFICATION ELECTRONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des Postes et des Communications Electroniques, les parties autorisent expressément que leur soit adressé par courrier électronique toutes les notifications nécessaires dans le cadre de ce bail commercial.

☐ Le Bailleur accepte que lui soit adressé par courrier électronique toutes les notifications nécessaires dans le cadre de ce bail commercial.

Cette notification devait être faite aux adresses indiquées en début de contrat. Les parties déclarent disposer par ailleurs des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et d'un navigateur Web fiables et mis à jour depuis 2011.

Par ailleurs, et afin de pouvoir valider leur signature, un code de vérification à usage unique sera envoyé au numéro indiqué. Elles déclarent disposer des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté permettant la réception et la lecture de SMS.

Elles reconnaissent et garantissent qu'elles disposent de la maîtrise exclusive du compte e-mail et numéro de téléphone portable indiqués, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants leur permettant d'y accéder.

Enfin, les Parties s'engagent à communiquer tout changement d'adresse ou de numéro de téléphone au cas où ils deviendraient indisponibles, et déclarent ne pas filtrer les notifications, et disposer d'une boîte e-mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

☐ Le Bailleur ne souhaite pas que lui soit adressé par courrier électronique toutes les notifications nécessaires dans le cadre de ce bail commercial.

Fait à le
En exemplaires originaux,

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Annexes :

- Liste du mobilier et des équipements
- Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances et de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur
- Pouvoir mandat livraison
- Etat des risques et pollution
