

**BAIL COMMERCIAL
EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES
DANS UNE RESIDENCE AVEC SERVICES**

**RÉSIDENCE STUD'ESTE
sise à MONTPELLIER (34070) – 4186 Boulevard Paul Valery**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

☐ M. / ☐ Mme : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Dénomination sociale : _____

N° RCS : _____

Adresse ou siège social : _____

Téléphone portable : _____

Email : _____

☐ M. / ☐ Mme : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Dénomination sociale : _____

N° RCS : _____

Adresse ou siège social : _____

Téléphone portable : _____

Email : _____

Ci-après désigné(e)(s) « le « Bailleur », d'une part,

ET :

LES BELLES ANNEES, société par actions simplifiée, au capital de 1.000.000 euros, immatriculée sous le numéro 529 300 055 RCS LYON, dont le siège social est à LYON (69006) – 94 quai Charles de Gaulle, représentée par Madame Dora D'AMBROSIO en sa qualité de Directrice Générale,

Ci-après désignée le « Preneur » et/ou « LBA », d'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement la « Partie ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La société **COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON** (ci-après le « Promoteur ») est à l'origine de la construction d'un ensemble immobilier situé **MONTPELLIER (34070) – 4186 Boulevard PAUL VALERY**, sur une parcelle cadastrée section EK 211- EK 216 – EK 361 -EK 362 – EK 365 – EK 366 – EK 367 & EK 371, d'une surface d'environ 3 259 m², qui comportera à son achèvement une résidence avec services pour étudiants (ci-après la « Résidence ») constituée d'un bâtiment de 7 étages comprenant :

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

- 229 logements à usage d'habitation
- Divers locaux communs situés en entresol et au rez-de-chaussée de la Résidence, savoir :
 - Accueil,
 - Un bureau intendant,
 - Une salle de vie commune,
 - Une Cuisine office,
 - Une laverie,
 - Des locaux vélos,
 - Des sanitaires,
 - Un local poubelles,
 - Un espace de coworking,
 - Un espace fitness
 - Un local rangement
 - Des locaux ménages,
 - 1 local fibre optique,
- 1 local technique en Entresol : chaudière collective pour ECS,
- 1 terrasse commune en entresol

Cette Résidence sera à destination d'habitation et sera soumise au régime de la copropriété.

Le Preneur est une société spécialisée dans l'exploitation de résidences avec services pour étudiants sous sa marque « LES BELLES ANNEES ».

Dans le cadre de cette activité, le Preneur a pour projet l'exploitation de l'ensemble de la Résidence conformément à sa destination, en prenant à bail commercial les lots meublés qui la composeront, auprès des futurs copropriétaires, pour les sous-louer à divers occupants dans les conditions ci-après précisées, le tout à ses risques et périls notamment en ce qui concerne le remplissage effectif de la Résidence.

Le Bailleur a réservé la propriété en l'état futur d'achèvement des locaux de la Résidence avec services suivant contrat de réservation conclu ce jour avec le vendeur, par lequel ce dernier s'est engagé à conférer au Bailleur la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les locaux en leur état futur d'achèvement, conformément aux plans et notice technique sommaire annexés au contrat de réservation.

Il est rappelé qu'aux termes du contrat de réservation le Promoteur s'est engagé sur des délais d'achèvement et de livraison prévisionnels tels que rapportés à l'article 2 ci-après.

Il est ici précisé que le mobilier compris dans la présente location appartiendra au Bailleur qui en fera directement l'acquisition auprès de la société ETUDES ET DESIGN (RCS LYON N° 751 192 006) aux termes de l'acte authentique de vente.

CECI RAPPELE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L.145 -1 et suivants du Code du commerce et à celles non abrogées du Décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, au Preneur qui l'accepte sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les locaux ci-dessous désignés (ci-après désignés les « Locaux »), faisant partie de la Résidence « STUD'ESTE » sise à MONTPELLIER (31070) – 4186 Boulevard Paul Valéry :

LOT N° [REDACTED] – local d'habitation meublé situé au [REDACTED]
 LOT N° [REDACTED] - stationnement

S'agissant d'un bail en l'état futur d'achèvement, à compter de la signature de son acte d'acquisition, le Bailleur remettra au Preneur les pièces essentielles relatives à la Résidence, savoir le règlement de copropriété, la notice descriptive des parties communes et privatives, les plans, la liste des biens mobiliers qui garniront les Locaux ainsi que tout document dont la communication est obligatoire.

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

A titre de condition essentielle et déterminante de leur consentement aux présentes, les Parties décident de soumettre le présent bail, pendant toute sa durée et ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, et ce même si toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies ou ne le seraient que pour partie, de sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le Preneur bénéficie ainsi pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, de la protection instituée par ce statut sur les Locaux et les parties communes qui leur sont accessoires, indépendamment de l'activité qui y est exercée. Le Bailleur ne pourra pas remettre en cause l'application du statut des baux commerciaux en considérant que :

- le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de commerce dans tout ou partie des Locaux et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- les Locaux ne sont pas immatriculés au Registre du Commerce et des Sociétés du ressort dont ils dépendent ;
- une partie des Locaux serait susceptible d'être considérée comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits Locaux ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur,
- tout ou partie des Locaux serait affecté à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

Le Preneur déclare que la prise à bail de l'intégralité de la Résidence constitue un préalable indispensable et nécessaire à l'exploitation de la Résidence. Le Bailleur déclare en être parfaitement informé et reconnaît le caractère indivisible des Locaux donnés à bail aux termes des présentes.

ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des Locaux donnés à bail au Preneur aux termes du présent acte. Cette acquisition devra être réalisée dans le délai de douze (12) mois des présentes. Cette condition suspensive est stipulée au bénéfice exclusif du Preneur.

Le Bailleur s'engage à justifier au Preneur de la réalisation de cette condition suspensive en lui transmettant une attestation de signature dans les dix (10) jours ouvrés de la signature de l'acte d'acquisition.

Si la condition suspensive n'est pas réalisée dans les douze (12) mois des présentes, le présent bail sera considéré comme caduc et réputé n'avoir jamais existé si bon semble au Preneur. La caducité ne sera effective qu'à la condition que le preneur ait notifié au notaire chargé des ventes sa volonté de considérer le présent bail comme étant nul et non avenu.

Compte tenu d'une date d'achèvement et de livraison prévisionnelle au 31 juillet 2028, la prise d'effet du bail est fixée prévisionnellement au 1^{er} août 2028, et en tout état de cause le lendemain du jour de la livraison effective.

Toutefois, les dispositions des présentes relatives à la construction, au suivi des travaux, aux opérations de constatation de l'achèvement, de livraison et de levée des réserves s'appliquent à compter de la signature de l'acte authentique de vente des Locaux. De même, les mandats consentis par le bailleur au preneur aux termes des présentes prennent effet à compter de la date de signature de l'acte de vente des Locaux.

Toutefois, dans l'hypothèse où l'acquisition par le Bailleur des Locaux intervient après la date de livraison effective de la Résidence, la prise d'effet du présent bail interviendra au lendemain de la signature de l'acte d'acquisition.

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de dix années entières et consécutives à compter de la prise d'effet du bail, sauf l'effet du droit au renouvellement au profit du Preneur résultant du statut des baux commerciaux.

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

Le Preneur renonce à la faculté de résiliation triennale prévue à l'article L.145-4 du Code de commerce et le Bailleur renonce à la faculté de reprise prévue aux articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du même Code.

La Partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre dans les formes et délais légaux applicables.

Il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le Bailleur sur tout ou partie des Locaux, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur telle que prévue à l'article L.145-14 du Code de commerce, sera égale au préjudice direct et/ou indirect causé par le défaut de renouvellement.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison :

La date prévisionnelle de livraison peut être retardée en raison de la survenance d'un cas de force majeure et/ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes :

- Les intempéries suivant le tableau climatologique mensuel publié par la station météorologique localement compétente, selon décompte établi par le maître d'œuvre.
- La grève, qu'elle soit générale, ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou celles qui perturberaient le déroulement ou l'approvisionnement du chantier.
- L'ouverture d'une procédure collective en cessation de paiement de l'un des intervenants sur le chantier.
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, comme par exemple la découverte de vestiges archéologiques à l'occasion du terrassement, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, mouvements de rue, ou accidents de chantier.
- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux.
- Les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, et notamment celui lié à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.
- Les retards dans le paiement des différentes fractions du prix de vente payable à terme.
- Les arrêts de chantier et/ou suspensions d'activité sur le chantier, à moins qu'ils ne soient fondés sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.
- Les anomalies du sous-sol inconnues par le RESERVANT au jour de la mise en vente, de nature à nécessiter des fondations spéciales, ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants, ou des travaux non programmés sous les bâtiments destinés à être démolis.
- Les incidents graves de chantier dont les causes ne pourraient être imputables au RESERVANT.
- Le retard imputable aux services publics concédés et notamment les organismes concessionnaires et régie fermière dans la mise à disposition des différents fluides (EDF, Cie des eaux, etc.), à moins que ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, et ce pour tenir compte de la répercussion de cette suspension sur l'organisation du chantier.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Le Preneur sera l'exploitant unique de la Résidence avec services pour étudiants.

Le Preneur s'oblige, dans le cadre de son exploitation, à respecter les critères permettant au Bailleur de bénéficier :

- du dispositif du Loueur Meublé Professionnel ou Non Professionnel.

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

En outre, le Preneur ne pourra exercer dans les Locaux qu'une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence meublée avec services, consistant en la sous-location meublée des locaux, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations, à sa clientèle, tels que :

- le nettoyage régulier des Locaux,
- la distribution de petits déjeuners,
- la fourniture de linge de maison,
- l'accueil - réception, même non personnalisé, de la clientèle.

Le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la Résidence, en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations précitées, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Dans le cas où l'administration fiscale remettrait en cause le dispositif fiscal, la responsabilité du preneur ne pourra être recherchée que dans le cas où il ne propose pas les services para-hôtelières visés à l'article 261 D 4-b du Code général des Impôts. Dès lors, le Bailleur ne pourra pas rechercher la responsabilité du preneur dans le cas où les services sont proposés mais qu'ils ne sont pas consommés par les occupants de la Résidence.

Le Bailleur renonce expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Il s'engage, à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue au 1° de l'article 286 du Code Général des Impôts, ainsi que 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 à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS

Article 4 – 1 : Concernant le Preneur

Etat des lieux :

Le Preneur prendra les Locaux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

Il devra assurer l'entretien et le maintien des Locaux et du mobilier les garnissant en bon état de réparation locative ou d'entretien pendant toute la durée du bail afin de les laisser en fin de location, dans un état d'usure normal avec toutes les améliorations, travaux utiles et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur.

A la fin du bail pour quelque cause que ce soit, il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant mobilier qu'immobilier, entre les Parties.

Charges :

Le Preneur supportera les charges de copropriété habituellement récupérables et visées aux décrets N°87-712 et N°87-713 (en ce compris les charges éventuellement appelées dans le cadre d'une ASL ou d'une AFUL).

Le Bailleur conservera à sa charge les dépenses de copropriété usuelles non récupérables (et notamment honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble) ainsi que les dépenses de remise en état des logements et notamment celles concernant les convecteurs et l'électroménager.

Le Preneur obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de la Résidence et de son règlement intérieur.

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

Si le promoteur doit effectuer pour le compte du bailleur des avances à des sociétés concessionnaires (ENEDIS - ENGIE – France Telecom et Compagnie Générale des Eaux, Syndicat d'assainissement, etc.) le Preneur s'oblige à en rembourser le montant au bailleur ou au promoteur au plus tard lors de la livraison.

Le Preneur conservera à sa charge les dépenses afférentes aux services de parahôtellerie.

Impôts et taxes :

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs.

Enseigne :

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives après la livraison. Cette installation sera réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état. La pose de cette enseigne ne devra pas compromettre l'obtention de la conformité de l'immeuble. De même le Preneur supportera tous les frais inhérents à l'enlèvement de l'enseigne pour quelque cause que ce soit.

Assurance :

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les Locaux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

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

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

Le Preneur souscrira également une assurance de responsabilité professionnelle.

Mobilier :

Le Preneur entretiendra le mobilier mis à sa disposition, tel que spécifié dans l'état du mobilier annexé au contrat de réservation et au titre de propriété du bailleur.

Il 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, à l'exception des bris occasionnés par les sous-locataires du Preneur.

Il devra au préalable en informer le Bailleur et lui communiquer la facture correspondant au coût du ou des éléments à remplacer, étant ici précisé que ce renouvellement devra respecter le bon de commande initial, dans la quantité, la qualité et la nature des équipements.

Article 4 – 2 : Concernant le Bailleur

Charges :

Le Bailleur supportera les charges liées aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, y compris notamment les dépenses de ravalement et les dépenses ayant pour effet de reprendre l'étanchéité des murs de façade et la réfection des murs de toitures, ainsi que le remplacement si nécessaire des convecteurs, et l'électroménager.

Non concurrence :

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

hausse comme à la baisse, sera plafonnée à 3,5 % (trois et demi pour cent) du loyer précédemment applicable.

La première réévaluation interviendra à l'échéance triennale suivant la première année civile de la prise d'effet du bail. L'indice de base utilisé pour la première révision étant le dernier connu à la date de la prise d'effet du bail.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de révision à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de révision.

Cet indice de révision deviendra lui-même l'indice de base à l'occasion de la deuxième révision du loyer, et sera, à cette fin, comparé au dernier indice de révision connu à la date de révision.

L'indice de révision deviendra systématiquement l'indice de base pour la révision suivante et sera comparé au dernier indice de révision connu à la date de révision, de sorte que les indices successifs tant de base que de révision seront toujours séparés les uns des autres d'une période de variation de trois ans.

L'indexation prendra effet sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le Bailleur, conformément à l'article 293 F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce donc à la franchise de base.

Pour mémoire, le taux de T.V.A. applicable au loyer des logements est un taux réduit en vigueur.

ARTICLE 6 – MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE

Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur afin d'assurer la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) des Locaux pris à bail. A cet effet, le Preneur s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, les relations avec le syndic de copropriété, la vérification des polices d'assurances souscrites par le syndic, le suivi des sinistres auprès de l'assurance dommages-ouvrage et d'une manière générale la mise en jeu des garanties dont bénéficie le bailleur sur les Locaux. Le coût annuel forfaitaire de ce mandat de gestion administrative sera de 100 euros (cent) hors taxes par logement. Pour l'année de livraison de la résidence, ce montant sera déduit du premier loyer versé par le Preneur puis déduit du loyer versé au titre du 4ème trimestre de chaque année suivante.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où le Preneur ne pourrait pas sous-louer les Locaux en raison (i) d'une faute du Bailleur, (ii) de l'apparition de désordres relevant de la garantie dommages-ouvrage, ou (iii) de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant les Locaux et ne permettant pas une occupation effective et normale, le paiement du loyer sera suspendu jusqu'à la fin du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 8 – MANDAT DE LIVRAISON

Par les présentes, le Bailleur donne mandat à titre gratuit au Preneur pour :

- le représenter à tout évènement tel que le cas échéant, aux comités de suivi, au choix des échantillons, aux opérations de constatation de l'achèvement et de livraison des Biens, au contrôle de tous les équipements avec établissement et signature d'un procès-verbal de constat d'achèvement et de livraison de l'Immeuble comportant les éventuelles réserves et valant livraison et prise de possession desdits Biens ;
- le représenter aux opérations de levée des réserves et à la signature du procès-verbal de levée des réserves ;

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

- le représenter pour tout éventuel accord à donner au Promoteur dans l'hypothèse d'éventuelles modifications à la notice descriptive ou aux plans ;
- le représenter en ce qui concerne toutes éventuelles demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires ;
- le représenter d'une manière générale dans tout le suivi du chantier ;
- prendre livraison des biens meubles et équipements acquis par le Bailleur.

En particulier, la mission du Preneur comprendra (i) la visite de livraison des Locaux, le contrôle de tous les équipements avec établissement et signature d'un procès-verbal de constat d'achèvement de l'immeuble comportant les éventuelles réserves et valant livraison et prise de possession de l'immeuble, (ii) la vérification que les Locaux sont conformes à leur destination conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, (iii) la visite de levée des réserves, et (iv) la signature du procès-verbal de levée des réserves.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à se faire assister lors de ces opérations par toute personne et/ou conseil de son choix.

Le présent mandat prendra fin à la livraison des Locaux. Toutefois, dans l'hypothèse où des réserves subsisteraient, le mandat prendra fin à la production de l'attestation de levée des réserves.

ARTICLE 9 – MISE A DISPOSITION

Préalablement à la livraison effective, le Bailleur mettra gratuitement à la disposition du Preneur lesdits Locaux conformément aux articles 1875 et suivants du Code civil.

La mise à disposition a pour objet de permettre au Preneur de procéder à l'aménagement du mobilier et à l'équipement des Locaux, en vue de leur exploitation future.

A cette fin, le Preneur devra prendre livraison des biens meubles et équipements acquis par le Bailleur et procéder à leur installation sous sa seule responsabilité conformément au mandat de livraison.

Seuls pourront accéder aux Locaux le preneur et les entreprises en charge de la réalisation des travaux d'aménagement mobilier et d'équipement.

Il ne pourra en concéder la jouissance à un tiers à quelque titre que ce soit, sous quelque forme que ce soit.

Les parties conviennent que le procès-verbal de livraison vaudra état des lieux contradictoire d'entrée dans les Locaux. Toute dégradation constatée le jour de la prise d'effet du bail et résultant de l'installation du mobilier et des éléments d'équipements nécessaires à la future exploitation sera à la charge du Preneur.

ARTICLE 10 – MANDAT DE REPRESENTATION

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Preneur aux présentes, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur de le représenter aux assemblées de copropriétaires pendant toute la durée du présent bail y compris en cas de renouvellement. Le Preneur pourra déléguer ou se faire substituer par toute personne de son choix afin d'exécuter son mandat.

Lors de chaque convocation aux assemblées, Le Bailleur s'engage en conséquence à donner au Preneur ou à toute personne désignée par le Preneur un pouvoir spécial portant mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place, dans l'intérêt commun des Parties, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire rendra compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Bailleur qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute du mandataire dans l'exercice de sa mission.

Toutefois, s'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du Bailleur par le présent bail, le Bailleur pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

ARTICLE 11 – ENVIRONNEMENT ET RISQUES

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

Conformément aux articles L. 125-5 et R. 125-16 du Code de l'environnement et s'agissant d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement, l'Etat des Risques et Pollutions faisant foi entre les Parties sera celui annexé à l'acte authentique d'acquisition du bien par le Bailleur, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Bailleur s'engage à transmettre une copie de l'Etat des Risques et Pollutions au Preneur dès la signature de son acte authentique d'acquisition.

A la date de signature des présentes, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, et notamment au regard des informations qui lui ont été transmises aux termes du contrat de réservation, les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 125-8 du Code des assurances et qu'il n'a pas été lui-même informé de sinistres de cette nature. Dans l'hypothèse où les Locaux subiraient des sinistres de telle nature à compter de la date de signature authentique de l'acte d'acquisition, le Bailleur s'engage d'ores et déjà à en informer le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

S'agissant d'un bail portant sur un immeuble en l'état futur d'achèvement, le diagnostic de performance énergétique ne peut être réalisé au jour de la signature des présentes. Un diagnostic de performance énergétique sera remis au Preneur dès qu'il sera disponible.

ARTICLE 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail dans les formes et délais légaux applicables sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 13 – SUBSTITUTION

Jusqu'à la prise d'effet du présent bail commercial, le Preneur conserve la possibilité de se substituer toute filiale qu'il déciderait de constituer, **LES BELLES ANNEES** restant solidairement responsable de l'exécution du présent bail pour toute sa durée.

Dans une telle hypothèse, le Bailleur sera informé par écrit de cette faculté de substitution et s'engage irrévocablement à régulariser un bail identique aux présentes au profit de la filiale désignée.

ARTICLE 14 - FRAIS

Les frais éventuels relatifs au présent bail sous seing privé seront à la charge du Preneur. Toutefois, si le présent bail devait être établi en la forme authentique à la demande du Bailleur, il en supportera seul tous les frais éventuels (frais, honoraires, droits de timbres et d'enregistrements, ...).

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social respectif figurant en tête des présentes.

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution et/ou la cessation des présentes, ainsi que leurs conséquences et suites, sera de la compétence exclusive des tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

ARTICLE 16 - REVENTE

En cas de vente par le Bailleur des Locaux pendant l'exécution du présent bail, éventuellement renouvelé, le Bailleur s'engage à transférer au futur acquéreur les droits et obligations résultant des présentes.

ARTICLE 17 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

Pour la conclusion du Contrat, les Parties acceptent de recourir à la signature électronique conforme aux exigences de l'article 1367 du Code civil.

ARTICLE 18 - LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 - Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail

Fait à _____ le _____

En deux exemplaires originaux.

Le Bailleur,

Le Preneur
LES BELLES ANNEES
P/O Dora D'AMBROSIO

Signature(s)	Signature

Annexe 1 : Répartition des charges locatives entre le preneur et le bailleur

	TEXTES	PRENEUR	BAILLEUR
ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATIONS			
Travaux d'entretien, de réparation et de remplacement (dépenses locatives),	Art. 1754c.civ	X	Vétusté et force majeure
Réparation d'entretien, grosses ou menues, et de remplacement normalement à la charge du Bailleur	Art. 1719, 1720 et 1721 du C.civ		X
Grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, hors travaux d'embellissement dont le montant excéderait le coût d'un remplacement à l'identique	Art R 145-35 C.com		X
Travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve, relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil hors travaux d'embellissement dont le montant excéderait le coût d'un remplacement à l'identique	Art. R 145-35 C.Com		X
Remplacement des équipements défectueux qui garnissent les locaux loués mentionnés dans la liste du mobilier figurant en annexe et les réfrigérateurs, plaques vitrocéramiques et le cas échéant, convecteurs et chauffe-eaux			X
Transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de l'activité du preneur		X	
Travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, y compris en cas de vétusté et/ou de de force majeure, de mise en conformité à la réglementation en vigueur ou à venir de l'ensemble des agencements et équipements des locaux loués ou des parties communes de la Résidence comprenant : - Gros équipements, - Matériel technique et installation de sécurité, - Canalisations intérieures et extérieures mêmes pris dans le gros œuvre, - Sprinklers et détecteurs de fumée, - Gaines d'aération, - Ascenseurs, - Chaudière, - Installation d'eau chaude sanitaire.	Art. 1719, 1720 et 1721 du C.civ		X
Travaux, adaptations et aménagements nécessaires pour mettre les locaux et les parties communes de la Résidence en conformité avec toutes dispositions législatives, réglementaires, administratives existantes ou futures (sécurité, santé, hygiène, environnement, accessibilité, salubrité ...)			X
CHARGES, IMPOTS ET TAXES	Art. R 145-35 c.com		
Contributions, charges ou taxes personnelles au preneur		X	
Quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes et ses éléments d'équipement commun, notamment : - Entretien, réfection, réparation, mise en conformité, remplacement des équipements communs (ascenseurs, monte-charges, climatisation, ventilation, installations électriques et groupe électrogène, téléphone, système de chauffage y compris la chaudière, et tout équipement nouveau) - Frais de gardiennage, frais d'installation de clôture, portail, système d'alarme... - Salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'ensemble immobilier - Frais d'aménagement, d'entretien, d'assurance, d'amélioration, du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes		X	
Honoraires afférents à la gestion notamment de l'immeuble (syndic et/ou mandataires) et des locaux loués (gestionnaire pour le compte du bailleur)			X

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

Honoraire de gestion des loyers			X
Contributions personnelles mobilières, taxes locatives et autres de toute nature		X	
Frais de chauffage, climatisation, rafraîchissement		X	
Consommations personnelles : eau, électricité, téléphone, gaz...		X	

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)