



CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL
RESIDENCE SERVICES POUR ETUDIANTS ET JEUNES ACTIFS
Résidence « UXCO STUDENT DIJON-QUETIGNY »
à QUETIGNY

Entre :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Avec faculté de se substituer toute personne morale

Ci-après dénommé(s) « *le Bailleur* » ou « *le Propriétaire* » ;

D'une part,



Et :

La société dénommée « GLOBAL EXPLOITATION » Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000 Euros, immatriculé au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sis 125 rue Gilles Martinet 34070 MONTPELLIER.

Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui ;

Ci-après dénommée « *le Preneur* » ;

D'autre part.

Ci-après dénommées collectivement « *les Parties* »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT – PREAMBULE CONTRACTUEL :

Le Bailleur est propriétaire de bien(s) immobilier(s) – ci-après « le bien » - au sein d'une résidence services pour étudiants avec prestations de services para hôteliers ; la désignation de(s) bien(s) figure à l'article 1^{er} du présent contrat.

Les parties ont convenues de la conclusion d'un bail commercial portant sur ce bien, situé dans une résidence de service en état futur d'achèvement, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure en annexe du présent contrat, consenti par le Bailleur au bénéfice du Preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention. Par ce bail commercial le Preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier, et ce faisant la résidence de services, en proposant à des tiers l'hébergement meublé au sein des locaux loués. La sous location par le Preneur à ces tiers s'accompagnera de prestations para hôtelières.

La convention est soumise au statut des baux commerciaux défini par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce. Les parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre expressément leur convention à ce statut, dans l'hypothèse où il pourrait être considéré comme non automatiquement applicable. L'application du statut des baux commerciaux est donc, sinon une obligation, au moins un choix.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1. DESIGNATION DES LIEUX

1.1. Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence services pour étudiants avec prestations para hôtelières dénommée :

Résidence « UXCO STUDENT Dijon-Quétigny »
Avenue du 8 mai 1945
21800 QUETIGNY

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2. Le bien appartenant au Bailleur au sein de la résidence et objet du bail :

N° de logement	Niveau	Type	Surface habitable m²	Surface terrasse m²	N° de parking	Tantième généraux de copropriété
						A définir

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance est conférée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le Bailleur donne, le cas échéant, son accord au Preneur pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation de la résidence.

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

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusive des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Le Preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.



En application de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce « Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique à chaque locataire : 1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ; 2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. » Le Preneur pourra ainsi solliciter ces informations.

Le Bailleur, en fonction des dates d'achèvements de la construction, est susceptible de bénéficier auprès de tiers (vendeur, intervenants à l'acte de construire, assureurs, voisins etc...) de droits et garanties légales et/ou contractuelles et/ou délictuelles sur l'achèvement, la résolution de désordres, la pérennité de la construction. (Garantie décennale, de parfait achèvement etc). Il est convenu que par le présent contrat, et pendant toute sa durée, le Bailleur confère mandat au Preneur de gérer en son nom et pour son compte la mise en œuvre de ces garanties et droits et de formuler en son nom toute réclamation amiable ou judiciaire qui serait nécessaire à l'achèvement du lot, à la mise en œuvre des garanties dont bénéficie le Bailleur etc... Le Preneur pourra ainsi formuler au nom et pour le compte du Bailleur toutes les réclamations nécessaires, effectuer toute mise en demeure, introduire et poursuivre toute action en justice, saisir tout avocat etc. Il s'agit par le mécanisme ici institué que le Preneur puisse avoir la maîtrise de toutes les réclamations nécessaires afin d'assurer la continuité et la pérennité de l'exploitation. Le Bailleur devra, en tant que de besoin, apporter son meilleur concours administratif, financier, donner toutes informations utiles afin de permettre au Preneur d'agir en son nom.

Si l'inachèvement, le désordre, la difficulté concernait les parties communes de la résidence, les droits du syndicat, si bien que le syndicat des copropriétaires doive agir, réclamer, ester, etc le Bailleur apportera son concours en donnant toutes autorisations nécessaires en assemblée générale afin de permettre d'aboutir, le syndicat devant le cas échéant agir en tenant compte des informations et suggestions du Preneur. Les fonds le cas échéant obtenus par le Preneur dans le cadre des réclamations et instances introduites au nom et pour le compte du Bailleur seront de convention expresse affectés à la résolution de la difficulté, directement par le Preneur au bénéfice par exemple des entreprises chargées des travaux de reprise ; le Bailleur s'il est destinataire personnellement des sommes les transmettra sans délai pour ce faire au Preneur. Enfin ce dernier pourra faire choix de ne pas gérer la difficulté liée à la mise en œuvre des garanties et droits en cause s'il estimait que son exploitation n'est pas atteinte ce dont il devra alors informer le propriétaire.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur. Lors de la fin dudit contrat, il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties.

Lors de la livraison, suite à la convocation du Maître d'ouvrage, le Bailleur réceptionnera le(s) lot(s) objet(s) du présent contrat. Dans l'hypothèse où le Bailleur ne réceptionne pas son bien, il donne mandat spécial et express au Preneur de réceptionner ledit bien, recevoir les clés et signer le Procès-verbal de livraison, conformément aux dispositions des articles 1987 et 1988 du Code civil. Au titre de ce mandat, le Bailleur sera facturé 180.00€ HT (cent quatre-vingt euros hors taxes) par logement, retenu par voie de déduction sur la première échéance de loyer.





ARTICLE 2. DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur devra affecter les biens présentement donnés à bail à l'exploitation de son activité de location en Résidence de Services. Le Preneur aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires. Le Preneur devra utiliser les locaux loués, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Il est ici précisé que le Preneur fournira, en sus de l'hébergement, 3 des 4 prestations suivantes :

- La fourniture du petit-déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux,
- La fourniture du linge de maison,
- La réception de la clientèle.

Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte », tels que les petits déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives. Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du logement.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts.

Le Bailleur renonce expressément à la franchise de base prévue par l'article 293 B du CGI.

Le Preneur s'engage :

- A respecter le pourcentage d'occupation de 70% des logements par des étudiants entre le 01 octobre et le 31 décembre de chaque année et à en justifier à toute demande du Bailleur.

ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

L'entrée en vigueur du bail, à la date ci-après définie, est soumise à la condition suspensive du transfert de la propriété du bien au bénéfice du Bailleur, pour le cas où au moment de la signature du présent contrat le Bailleur ne serait pas encore propriétaire du bien.

La résidence et les lieux objets du contrat n'étant pas achevés au jour de la régularisation du présent bail, la prise d'effet du bail interviendra le jour de la livraison du logement objet du présent bail. Cette date d'entrée en vigueur fera l'objet d'une notification du Preneur au Bailleur par tout moyen.

Le présent bail est consenti pour une durée de **10 (dix) années ferme**. Le Preneur renonce expressément à sa faculté de résiliation triennale, si bien que le présent bail est conclu pour une durée ferme de 10 (dix) ans sans possibilité de résiliation unilatérale antérieure.



ARTICLE 4. LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

4.1. Composition du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque unité d'habitation :

N° DE LOGEMENT	N° DE PARKING	LOYER ANNUEL HORS TAXES	Dont loyer annuel parking

Ces loyers s'entendent hors TVA. Le Preneur s'engage en conséquence, à acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Au moment de la régularisation du bail le loyer est assujetti à une TVA à 10 % pour les unités d'habitation et de 20% pour les parkings. En cas de modification des taux de TVA le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

4.2. Paiement du loyer

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles égales, les trimestres étant entendus au sens des trimestres civils (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre). Le loyer sera réglé avant la fin du mois suivant l'expiration de chaque trimestre par virement bancaire. Tous les règlements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le premier loyer sera payé le cas échéant prorata temporis pour la période de location comprise entre la date d'entrée en vigueur et la fin du trimestre civil en cours.

Les parties sont toutefois convenues d'une franchise de loyer de 2 (deux) mois, si bien que le droit au loyer ne sera acquis, selon les modalités de règlement convenues aux 2 alinéas précédents, qu'à l'expiration de ce délai courant à compter de l'entrée en vigueur du bail.

Dans le cas de non-paiement total ou partiel de toute somme éligible au titre du bail à la période prévue, le Bailleur percevra de plein droit des intérêts de retard. Ces intérêts de retards seront calculés sur la base du taux de l'intérêt légal applicable sur la période.

4.3. Indexation

Le loyer est indexé tous les 3 ans et automatiquement, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois trois ans après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur trois ans de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, dit « ILC », telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française,



mais cette variation est encadrée dans les limites ci-après définies.

Les parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de celui qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir : le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié au jour de l'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précisées, à l'équation d'indexation :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer précédent} \times (\text{indice nouveau} / \text{indice N-3})$$

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « *loyer précédent* » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation,

L'« *indice nouveau* » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence,

L'« *indice antérieur* » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année N-3,

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Limitations de l'indexation :

L'indexation triennale est capée à la hausse et à la baisse (limitée) à un maximum de 3 % (trois pourcent) considéré lors de chaque indexation.

Ainsi en cas de variation de l'indice de plus de 3 % sur la période triennale la variation du loyer sera plafonnée à 3 % sur la même période. En cas de variation inférieure à 3% la variation du loyer correspondra à la variation de l'indice sur la période triennale.

L'ensemble des calculs relatifs à la variation du loyer a pour assiette le loyer hors taxes et hors charges.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement.

ARTICLE 5. MANDAT DE FACTURATION

Au titre du bail commercial et du paiement des loyers qui en découle, le Bailleur doit adresser des factures au Preneur.

Néanmoins, dans le but de faciliter le traitement de ces factures, l'article 289 du Code Général des Impôts permet à un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

En ce sens, le Bailleur autorise le Preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.



Ainsi, le PRENEUR établira au nom et pour le compte du Bailleur 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Les factures seront adressées au mandataire du Bailleur, ou à défaut au Bailleur lui-même.

Sera parallèlement mis en place un service internet qui permettra également de communiquer sur l'exploitation de la résidence et d'accéder aux informations de facturation.

Une facturation trimestrielle de 3 € HT soit 3.60 € TTC (Trois euros soixante) en considérant une TVA à 20 % sera appliquée à titre de rémunération de l'accès au service internet. Il est par ailleurs convenu que le montant hors taxes de cette facturation subira une indexation triennale simultanément au loyer selon les mêmes modalités que celles définies à l'article 4-3. Le montant de la facturation se compensera avec celui du loyer.

Le Bailleur conserve selon l'article 289.I.2 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le Bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le Preneur.

Le Bailleur s'engage :

- à verser à l'administration fiscale la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise

ARTICLE 6. CHARGES LOCATIVES, ENTRETIEN ET REPARATIONS

6.1. Charges récupérables sur le Preneur

6.1.1 Définition

Le Preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, doit rembourser au Bailleur les charges récupérables.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer les charges récupérables par le Bailleur auprès du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au Bailleur, en établit les différentes catégories, (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) et dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur sur justificatif. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du Bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le



nouveau texte afférent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En cas de facturation globale reçue par le Bailleur n'incluant pas uniquement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété concernés par la facturation globale dont les parties s'accordent à retenir qu'ils sont représentatifs du rapport entre la superficie exploitée par le Preneur et les superficies de l'immeuble au regard de la rédaction de l'article 5 de la Loi du 10 juillet 1965.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voire des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini.

Il est en tout état de cause convenu que le Preneur, en application des dispositions du Décret 2014-1317 du 3 novembre 2014, n'aura pas à supporter :

- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Par exception la taxe des ordures ménagères peut toutefois être répercutée sur le Preneur, les parties étant ici convenues, par la référence ci-dessus au décret du 26 août 1987 que le Preneur supporterait ladite taxe ;
- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des lieux loués ;
- Les charges de copropriété non récupérables ;

6.1.2. Modalités de paiement des charges

Le Preneur remboursera au Bailleur lesdites charges, sur présentation : d'une part de l'avis de taxe foncière incluant la taxe des ordures ménagères répercutée, d'autre part du décompte individuel de charges établi par le syndic à la fin de chaque exercice comptable du syndicat des copropriétaires. Le Bailleur s'engage ainsi dès qu'il en disposera, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au Preneur. Il ne peut y avoir lieu à remboursement sans ce justificatif, par exemple lors des appels de fonds périodiques du syndicat envers le copropriétaire.

Les parties rappellent en tant que de besoin que le Bailleur, en tant que copropriétaire, reste seul débiteur des charges de copropriété auprès du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Il ne peut, sauf accord spécifique préalable et écrit des parties, et ultérieur au présent bail, y avoir lieu à paiement par le Preneur des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du syndic de la résidence.

Néanmoins afin de faciliter de paiement des charges récupérables le Preneur exigera du syndic provisoire lors de la première assemblée générale de copropriété la mise en place d'appels de fonds faisant apparaître la part récupérable des charges de copropriété qui seront directement adressés au Preneur pour un paiement direct au syndic. Cette démarche vise à éviter que le Bailleur n'avance la part récupérable due par le Preneur.



Lors de l'assemblée générale annuelle du syndicat des copropriétaires, le cas échéant une fois par an, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, la reddition du compte d'exploitation annuel concernant sa résidence.

Il pourra être fait sur demande et aux frais exclusifs du propriétaire ou des propriétaires qui en feront la demande, une certification de ces comptes près un commissaire aux comptes.

6.2. Entretien, réparations et remplacements à la charge du Preneur

Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le Bailleur, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les Parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives et menus entretiens dont l'exécution et le paiement sont à la charge du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Le présent décret, désigne les réparations qui sont à la charge du locataire et dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. 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.

Si le texte était modifié en cours de bail les Parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les Parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

6.3. Entretien, réparations et remplacements à la charge du Bailleur

Le Bailleur est tenu de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaire, autres que les locatives. Par conséquent, les postes qui ne figurent pas dans le décret n°87-712 du 26/08/1987 sont à la charge exclusive du Bailleur. Il en est ainsi pour rappel des remplacements de cumulus, volets roulants, convecteurs électriques etc.

Par ailleurs, le Bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux travaux rendus nécessaires par la vétusté ou la mise en conformité avec la loi ou la réglementation les locaux loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve tant dans les parties privatives que les parties communes.

Le Preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le Bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. A cet effet, le Preneur adressera au Bailleur par courrier ou email un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera d'un délai de dix (10) jours courant à compter de l'envoi de la lettre pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le Preneur.

Les Parties conviennent en outre que si le Bailleur, le cas échéant via le syndicat des copropriétaires, ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article et que le Preneur estime que son exploitation est susceptible d'être atteinte par cette situation, le Preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui, dont le règlement sera



à la charge du Bailleur, le cas échéant par voie de déduction avec les sommes dues par le Preneur par l'application du présent bail si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les Parties conviennent que le mécanisme prévu aux alinéas précédents n'aura pas à être observé dans deux situations alternatives, dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien aux frais du bailleur :

- a. D'une part, si le montant du devis de réparation, de remplacement ou d'entretien n'excède pas 300 € HT (trois cents euros hors taxes) ;
- b. D'autre part si les travaux en cause sont urgents étant alors entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène, de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes. Il est convenu que les travaux urgents soient ainsi listés: le remplacement de cumulus, de radiateur, de réfrigérateur et de plaque de cuisson.

A cet effet et conformément aux dispositions des articles 1987 et 1988 du Code civil, le Bailleur donne mandat spécial et express au Preneur de réaliser les travaux mentionnés ci-dessous sans avoir à demander l'autorisation préalable du Bailleur. Il est précisé que ces travaux restent à la charge du Bailleur et qu'ils seront déduits par voie de déduction sur la prochaine échéance de loyer.

Il est par ailleurs expressément convenu que le Preneur devra assumer la charge des réparations qui seraient impliquées par des dégradations des occupants des lieux loués ou à un défaut d'entretien.

Ainsi le Bailleur sera tenu, par référence aux réparations locatives précédemment déterminées, notamment des grosses réparations définies par l'article 606 du code civil et :

- du maintien en conformité de toute nature du bien
- des travaux liés à la vétusté. Sur ce dernier point les parties conviennent néanmoins que la notion de vétusté immobilière au sens du présent contrat sera telle que si un élément a besoin de réparations moins de cinq ans après sa mise en place d'origine ou un précédent remplacement ou rénovation, il ne sera pas considéré comme vétuste au sens du présent article de sorte que c'est le Preneur qui devra en assumer la charge. Passé un délai de cinq ans il pourra le cas échéant être considéré comme vétuste, la réparation pesant alors sur le Bailleur.

Enfin le Preneur devra prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité en dehors des travaux de mise en conformité des bâtiments et ses ouvrages accessoires (notamment système de sécurité et installation électrique), qui seraient rendus nécessaires par de nouvelles normes de sécurité ou par un changement de la réglementation et qui resteront à la charge du Bailleur.



6.4. Travaux interdits au Preneur

Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, de cloisonnement, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur. Il ne pourra effectuer dans les locaux des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il s'interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur à l'interdiction absolue d'effectuer des travaux de percements des sols ou du plafond dès lors qu'ils sont susceptibles de détériorer les installations de chauffage qui y sont intégrées.

6.5. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur s'engage à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou nécessaires ressortant de la responsabilité du Bailleur. Ce dernier devra néanmoins prendre toutes précautions pour troubler le moins possible l'activité du Preneur. Les parties définiront de concert le calendrier des travaux à effectuer le cas échéant.

Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil le Preneur, en cas de travaux à effectuer par le Bailleur, ne pourra prétendre à aucune indemnité ou réduction du montant du loyer et des charges, si l'interruption d'activité ne dépasse pas quarante jours.

Aucune des parties ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Le Preneur s'interdit à ce titre de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Au terme de la relation contractuelle, le Preneur s'engage à laisser au Bailleur la propriété des travaux réalisés par lui et agréés par le Bailleur soit en application des dispositions contractuelles soit par un accord spécifique sans en recevoir d'indemnisation mais sans qu'il soit corrélativement possible pour le Bailleur d'exiger une remise en état des lieux dans leur état primitif. Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur, à l'exception du mobilier acheté par le Bailleur, qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre, si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

Le BAILLEUR deviendra propriétaire des travaux et améliorations réalisés par le Preneur par voie d'accession à l'expiration du bail, et ce, sans que le PRENEUR ne puisse réclamer aucune indemnité au BAILLEUR.

6.6. Exclusion de responsabilité

Le Bailleur ne sera pas responsable des faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raisons des vols qui pourraient être commis dans les locaux loués, sauf si ces faits sont la conséquence de manquements du Bailleur.



6.7. Contrats souscrits par le syndicat de copropriété

Le Preneur s'engage à valider et à se garantir de la souscription par le syndic des contrats de maintenance afférents aux ascenseurs, portes automatiques, installations de chauffage et de climatisation, de protection incendie, ainsi que des contrats relatifs aux contrôles périodiques obligatoires réalisés par les bureaux de contrôle en matière de sécurité. Le Preneur reconnaît être redevable du paiement de ces contrats au travers des charges récupérables appelées par le syndic.

ARTICLE 7. ENSEIGNES

7.1. A l'intérieur des locaux

Le Preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes et signalétique de son choix.

7.2. En façade

Le Preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

Le Preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, le mode opératoire suivant sera appliqué. Le Preneur adressera les documents les plus complets au Bailleur (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où le Preneur souhaite faire installer l'enseigne nouvelle avant la prochaine assemblée générale prévue le Bailleur devra prendre l'attache du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait que les frais afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés par le Bailleur, les frais y afférents seront supportés par le Preneur sur présentation d'un devis qu'il accepterait afférent au coût d'organisation de l'assemblée.

Le même mode opératoire sera utilisé dans l'hypothèse où le Preneur souhaiterait à ses frais réaliser des travaux visés par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, dont il n'aurait pas en principe la charge.



ARTICLE 8. MOBILIER

8.1. Fourniture du mobilier d'origine

Le Bailleur s'oblige à fournir et à installer à ses frais, avant l'entrée en vigueur du bail, l'équipement et l'ameublement des locaux loués selon l'inventaire de l'article 8.2.

8.2. Inventaire du mobilier

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains du bien faisant l'objet de la présente location est annexé au présent contrat, avec le coût correspondant. Le Bailleur s'oblige ainsi à fournir à ses frais l'équipement et l'ameublement des locaux loués tels que définis à cet inventaire.

8.3. Renouvellement légal du mobilier

Les causes de renouvellement du mobilier sont de deux ordres et obéissent à des régimes spécifiques définis ci-après :

8.3.1. Renouvellement du mobilier dégradé

Le Preneur tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de fonctionnement et d'entretien. Il sera tenu au remplacement à ses frais du mobilier dégradé par le fait de son personnel ou des occupants de la résidence, ou dégradé par toute autre cause, qui soit en substance telle qu'elle impose le remplacement du mobilier concerné (bris, dysfonctionnement...etc.). Si cela est techniquement possible et si le coût en est inférieur, le Preneur pourra préférer une réparation à un rachat d'un élément équivalent.

À cet effet le Bailleur mandate expressément et irrévocablement le Preneur afin de procéder en son nom et pour son compte, mais aux frais du Preneur, au renouvellement ou à la réparation du mobilier dégradé.

8.3.2. Renouvellement du mobilier vétuste :

Le renouvellement du mobilier vétuste aura lieu à l'initiative du preneur et aux frais du bailleur. Il est précisé que le preneur procèdera au changement du mobilier dont la vétusté est acquise sans qu'il lui soit nécessaire de recueillir l'accord préalable du bailleur.

8.4. Renouvellement conventionnel du mobilier

8.4.1. Renouvellement du mobilier vétuste

8.4.1.1. Définition contractuelle de la vétusté

Les parties conviennent, puisqu'il s'agit d'optimiser les performances locatives de la résidence, que des meubles qui auront atteint l'âge de 10 (dix) ans à compter de la prise d'effet du bail seront contractuellement considérés entre elles comme vétustes même s'ils demeurent au sens traditionnel « utilisables ». Il s'agit donc d'une vétusté spécifique, conventionnelle, liée à la nécessité de présenter à des candidats aux séjours, un ameublement correspondant au goût du jour. Les parties conviennent par ailleurs que si un élément du mobilier au terme de la période de 10 années



ci-après visée, correspond à la fois à la définition de la vétusté donnée par le présent article, et à la définition du mobilier dégradé de l'article 8.3.1, c'est le régime du renouvellement du mobilier vétuste qui s'appliquera.

8.4.1.2. Modalités de renouvellement

Le Preneur pourra procéder au renouvellement du mobilier vétuste ; le choix du mobilier, qui sera effectué par le Preneur, sera tel qu'il devra correspondre aux mêmes éléments (sans mobilier supplémentaire) que ceux de l'inventaire annexé au présent contrat ; il devra intervenir dans une gamme de qualité équivalente. Ce renouvellement n'aura donc pour objet que d'actualiser le mobilier afin de le rendre conforme aux exigences de la clientèle pour une résidence de cette catégorie.

Il est expressément convenu que la prolongation tacite ou le renouvellement du bail ne créera pas de rupture dans le calcul des périodes de 10 (dix) ans, si bien que dans ces hypothèses, les périodes de 10 ans successives se décomptent à compter de l'entrée en vigueur du bail original, et non de celle du contrat prolongé ou renouvelé, les articles relatifs au renouvellement du mobilier étant considérés comme essentiels de l'engagement des parties.

Le Preneur dispose par ailleurs de la possibilité de changer d'initiative et à tout moment le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du Bailleur, sans avoir à respecter un délai de prévenance.

Aucun mobilier, d'origine ou renouvelé (serait-ce à l'initiative du Preneur et à ses frais), ne pourra faire l'objet d'un remplacement selon les prescriptions du présent article c'est-à-dire aux frais du Bailleur pour vétusté contractuelle ou dégradation, avant d'avoir atteint 10 (dix) ans.

8.4.1.3. Evaluation du prix

Le prix du mobilier, qui sera ainsi supporté par le Bailleur, ne pourra être supérieur au résultat de l'équation suivante (la TVA étant appliquée après le résultat du calcul au taux alors en vigueur) : Prix du mobilier Hors Taxes acquis par le Bailleur en début de bail (selon le coût HT ressortant de l'annexe visée à l'article 8.1) subissant une augmentation de 10 %, si bien qu'il sera multiplié par le coefficient « 1,10 ».

Si le coût HT du mobilier objet du renouvellement est supérieur au résultat de cette équation, le différentiel (TVA en sus) sera supporté par le Preneur ; si le coût du mobilier objet du renouvellement est inférieur au résultat de cette équation la participation du Bailleur sera limitée à ce coût, TVA en sus. Lorsque plusieurs éléments mobiliers sont renouvelés simultanément, il n'y a pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et c'est l'ensemble du coût des éléments concernés qui constitue l'assiette du calcul. Le Preneur devra accompagner sa demande de tout justificatif.

Le Preneur assurera le paiement du mobilier renouvelé auprès du fournisseur et le remboursement du Bailleur interviendra par compensation avec les sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des autres dispositions du présent contrat ; cette compensation sera étalée dans le temps si bien que c'est sur six trimestres maximum que la somme sera compensée avec les sommes dues par le Preneur au Bailleur, compensées aux dates d'exigibilité des paiements des loyers.



Le Bailleur pourra toutefois choisir de financer le mobilier, à la commande, par le versement du montant du mobilier à renouveler au Preneur.

ARTICLE 9. CESSION – SOUS-LOCATION

Le Preneur, conformément à l'article 1717 du Code civil, pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de services avec fourniture de prestations para hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le Preneur est par ailleurs autorisé à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que celles définies ci avant. Il s'agit de viser ici l'hypothèse de la sous-location à un autre exploitant, et non celle de la sous-location aux candidats aux séjours qui fait l'objet quant à elle de l'article 18. Le cas échéant le sous-locataire éventuel ne pourra en aucun cas acquérir un quelconque droit direct à l'encontre du Bailleur.

ARTICLE 10. CONCOURS DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires.

ARTICLE 11. NON CONCURRENCE

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

ARTICLE 12. DOSSIER TECHNIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, il est communiqué au PRENEUR le diagnostic de performance énergétique des lieux loués et l'Etat des Risques et Pollutions (ERP), ainsi que, le cas échéant, les conseils et recommandations de l'auteur du diagnostic. De même, il sera communiqué au Preneur le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité.

Sous la même réserve de livraison, le diagnostic de performance énergétique sera fourni par le Bailleur au Preneur dès qu'il sera en mesure d'être dressé. Si la signature du présent bail intervient une date telle qu'il a déjà pu être dressé, ledit diagnostic est annexé au contrat.

Il est précisé que la durée de validité du diagnostic de performance énergétique est de dix années. Les parties conviennent d'ores et déjà qu'au terme de la validité du diagnostic de performance énergétique, et conformément aux dispositions des articles 1987 et 1988 du Code civil, le Bailleur donne mandat spécial et exprès au Preneur afin de faire réaliser ce diagnostic de performance énergétique sans avoir à demander l'autorisation préalable du Bailleur. Le coût de ce diagnostic reste à la charge du Bailleur et qu'il sera déduit par voie de déduction sur la prochaine échéance de loyer.



ARTICLE 13. ASSURANCES

13.1. Assurance du Bailleur

Est ici rappelé l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 : « Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. »

Le Bailleur veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait (co)propriétaire.

13.2. Assurance du Preneur

Le Preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque professionnelle le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, la perte d'exploitation (y compris les pertes de loyer du Bailleur), etc. La police garantira les biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité.

13.3. Clause de subrogation

Le bailleur autorise expressément le preneur à le subroger dans l'exercice de ses droits qu'il détient à l'encontre de son assureur, ou de tout assureur, dans le cadre de la gestion de sinistre. Ainsi, le preneur est autorisé à faire toute déclaration de sinistre et percevoir les indemnités aux fins de réparation.

ARTICLE 14. PROLONGATION OU RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le présent bail sera prolongé ou renouvelé selon les prescriptions du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé et expressément convenu qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du Bailleur après l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus le Preneur a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce refus. Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L145-14 du Code de Commerce dont le texte est ici rappelé :

« Article L145-14 Le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le Bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. 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. »

En cas de prolongation ou renouvellement du bail – avec dans ce dernier cas les aménagements que pourront convenir les parties – c'est l'ensemble des conditions du bail, à l'exception de la



durée, qui régira la relation contractuelle du bail prolongé ou renouvelé. Le loyer de base du bail prolongé ou renouvelé le cas échéant étant celui exigible au moment de la prolongation ou du renouvellement, subissant également sans rupture ou retard les indexations convenues par le présent contrat.

ARTICLE 15. PLURALITE DE BAILLEURS

En cas de pluralité de Bailleurs, ils sont réputés avoir contracté les obligations et droits du présent bail solidairement. Si bien qu'en leur qualité de créanciers, par application du principe de solidarité active, tout paiement fait à l'un ou à l'autre sera considéré comme libératoire pour le Preneur, sauf à avoir préalablement et conjointement avisé ce dernier de modalités différentes. En ce qui concerne leur qualité de débiteurs des obligations du présent bail ils seront solidairement tenus à l'exécution des conditions du contrat.

ARTICLE 16. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges par le Preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause, par acte extrajudiciaire, à l'exclusion de toute autre forme, lettre recommandée par exemple.

ARTICLE 17. DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CESSION DU BIEN

Si le propriétaire envisage de vendre les lieux objets du présent bail, il en informera le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifiât son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Dans le cas où le propriétaire déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devra, si le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aurait pas été acceptée dans ce délai serait caduque.

Le Preneur qui accepterait l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifiât son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre

18



de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

ARTICLE 18. SOUS LOCATIONS

Les lieux étant destinés à être sous-loués à des étudiants, le Bailleur renonce à l'application des dispositions des articles L145-31 et -32 du code de commerce étant en cela autorisé à sous-louer sans appeler le Bailleur à concourir aux contrats de sous location, ce qui est l'essence même du présent contrat, et à sous louer au prix qu'il déterminera, sans que le prix de la sous-location ne puisse avoir quelque influence sur le prix du loyer principal convenu par le présent contrat.

ARTICLE 19. ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Toute notification prévue par la convention, sauf dispositions contractuelles spécifiques à une clause du bail, sera valablement faite aux domiciles ci-avant élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en mains propres contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

ARTICLE 20. GARANTIE DE JOUISSANCE PAISIBLE DES LOCAUX

Conformément à l'obligation de délivrance prévue à l'article 1719 du Code Civil, le Bailleur s'engage à tout mettre en œuvre afin :

- d'assurer au Preneur une jouissance paisible desdits locaux
- de permettre au Preneur un usage des locaux conforme à la destination du bail précité

A ce titre, il est expressément convenu entre les parties, qu'en cas de trouble empêchant la jouissance paisible des locaux conformément à la destination prévue dans le bail, le versement du loyer sera interrompu à compter de la naissance du trouble, jusqu'à son extinction, notamment s'il résulte :

- du fait ou d'une faute ou de l'abstention du Bailleur
- de l'apparition de désordres rendant le(s) bien(s) impropre(s) à sa destination
- de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves



ANNEXES :

- Inventaire du mobilier avec coût du mobilier
- L'Etat des Risques et Pollutions
- (Éventuellement) Diagnostic de Performance Energétique

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties,

Fait à

Le

LE(S) PROPRIETAIRE(S) BAILLEUR(S),

Signature précédée de la mention « *lu et approuvé* »

Fait à :

Le :

LE PRENEUR, la société GLOBAL EXPLOITATION

Monsieur _____ ou son
délégué

Signature précédée de la mention « *lu et approuvé* »