

BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT <i>Adrien GILLARD</i> <i>Charlotte CARRON</i> DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES DANS UNE RESIDENCE AVEC SERVICES	
--	--

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

RÉSIDENCE METZ'ME UP sise à METZ (57), 17 Rue Pierre Simon de Laplace
--

ENTRE LES SOUSSIGNES :

: _____	: _____
Nom de jeune fille : _____	Nom de jeune fille : _____
Prénom : _____	Prénom : _____
Dénomination sociale : _____	Dénomination sociale : _____
N° RCS : _____	N° RCS : _____
Adresse ou siège social : _____	Adresse ou siège social : _____
_____	_____
_____	_____
Téléphone portable : _____	Téléphone portable : _____
Email : _____	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 SUIT :

La société Eiffage Immobilier Nord Est, SAS, au capital de 1500 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 431316645 RCS de Nancy, dont le siège social est à Maxéville 54320 au 11 Avenue du Rhin (ci-après le « Promoteur ») est à l'origine de la construction d'un ensemble immobilier situé à METZ (57), 17 Rue Pierre Simon de Laplace, sur une parcelle cadastrée section BW numéros 320, 323, 241, 239, 238, 237, 228, 227, d'une surface d'environ 6.33ha, qui comportera à son

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

achèvement une résidence avec services pour étudiants dénommée METZ'ME UP (ci-après la « Résidence ») au sein du bâtiment A, de 2R+2 étages comprenant :

- Des logements étudiants :
 - 168 logements étudiants de type studio d'une surface habitable totale d'environ 3286.18 m² ;
- Des locaux communs d'exploitation (ci-après, les « Locaux communs »), à savoir : accueil, cafeteria, office, salle de fitness, bureau, laverie, espace technique et nettoyage etc., d'une surface utile d'environ 195 m² ;
- De 60 places de stationnement

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 sommaires 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 de 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 « METZ'ME UP » sise à METZ (57), 17 Rue Pierre Simon de Laplace :

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.

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.

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

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 avenue.

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.

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.

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

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 :

En cas de survenance d'un cas de force majeure et/ou de cause(s) légitime(s) de suspension du délai de livraison de la Résidence, la date de la mise à disposition de la Résidence au Preneur serait repoussée selon les modalités ci-après.

- les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies au nouvel article 1218 nouveau du Code civil, c'est-à-dire tous les événements empêchant temporairement l'exécution par le Promoteur de son obligation d'achever à bonne date les travaux de construction de l'Immeuble pour autant (i) qu'ils échappent au contrôle du Promoteur, (ii) qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion des présentes et (iii) dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées ;
- Sont considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison de l'Immeuble la survenance de l'un quelconque des événements ci-après impactant tout ou partie de l'Immeuble, savoir :

1- la grève qu'elle soit générale ou particulières au secteur socioprofessionnel du bâtiment et à ses industries annexes, ou à un service public ou de transport.

2- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Promoteur)

3- les accidents de chantier (à moins qu'ils ne soient liés à des fautes ou des négligences imputables au Promoteur)

4- les retards résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire ou du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) d'une des sociétés exécutantes du Chantier. Toutefois ces retards ne pourront excéder le délai cumulé de deux (2) mois.

5- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, attentas et émeutes.

6- les retards résultant des répercussions sur le chantier de la mise en place d'un état d'urgence sanitaire consécutif à un épisode épidémique et pandémique et ayant pour conséquence :

- ✓ un arrêt total ou partiel ou une suspension du chantier ;
- ✓ un ralentissement significatif du chantier ou un arrêt du chantier à raison de l'impossibilité de pouvoir y affecter la main d'œuvre nécessaire par suite de l'application de mesures sanitaires prescrites par les autorités publiques relatives à la protection des salariés, de l'exercice par tout ou majeure partie des salariés d'une entreprise exerçant sur le chantier de leur droit de retrait et/ou de l'impossibilité de faire travailler simultanément plusieurs corps de métier sur le chantier ;

7- les intempéries au sens de l'article L. 5424-8 du code du travail qui interviendraient avant l'achèvement du clos couvert du bâtiment (hors travaux liés aux revêtements de façades) et pendant lesquelles le travail sur le chantier aura été arrêté.

Sont comptés comme journées d'intempéries pour l'application du présent alinéa, les journées où le travail est arrêté et indemnisé conformément aux dispositions de la loi N° 46-2299 du 21 Octobre 1946 et de l'article L 5424-8 du code du travail (ancien article L731-2 du Code du travail).

Seront considérés comme jours d'intempéries les journées pendant lesquelles un des phénomènes naturels ci-après dépassera son intensité limite :

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

Nature du Phénomène	Intensité Limite
Gel	- Au-dessous de 0°C relevé à 8h du matin pour les bétons spéciaux - Au-dessous de 0°C relevé à 8h du matin pour le gros-œuvre, la charpente, la couverture et l'étanchéité. - Au-dessous de 2°C relevé à 8h du matin pour les autres travaux Le tout jusqu'à la mise hors d'eau et la mise hors d'air de l'Immeuble
Pluie	Supérieur à 10 mm d'eau de 8h à 18h Jusqu'à la mise hors d'eau et la mise hors d'air de l'Immeuble hors travaux liés aux revêtements de façades.
Vent au sol	Supérieur à 50 km/h en rafales Jusqu'à la mise hors d'eau et la mise hors d'air de l'Immeuble
Neige	Chute d'une durée > 4h ou tapis neigeux dont l'épaisseur moyenne est > à 2 cm à 7h Jusqu'à la mise hors d'eau et la mise hors d'air de l'Immeuble
Brouillard	Visibilité du grutier < à la hauteur de la grue Jusqu'à la mise hors d'eau et la mise hors d'air de l'Immeuble
Canicule	Alerte canicule d'un niveau supérieur ou égal à 4 (rouge)

8 - Les défauts d'approvisionnement du chantier de construction en ce qui concerne tous matériaux et matériels, consécutifs à un désordre du marché à l'échelle nationale ou européenne, sans possibilité de remplacer le matériau/matériel concerné par un équivalent en qualité et/ou performance présentant un délai de livraison compatible avec la bonne marche du chantier ; le tout justifié par une attestation du maître d'œuvre d'exécution accompagnée de la justification de la rupture d'approvisionnement auprès d'au moins trois (3) fournisseurs majeurs sur le marché ;

9 – Les retards incombant au Gestionnaire au titre de la mise à disposition anticipée de la Résidence ;

10 – La découverte en cours de chantier de roche, massif ou ouvrage enterré, de carrière ou cavités quelconques, de vestiges archéologiques, de déchets, d'obus, d'engins explosifs, de munitions, pollutions ou contaminations, de sujétions particulières du sol ou du sous-sol dont la présence n'était pas susceptible d'être connue au jour de l'Acte de Vente et susceptibles de nécessiter des travaux complémentaires et/ou un délai complémentaire de réalisation des travaux déjà programmés.

11- Les retards causés par la survenance de toute norme nouvelle apparue après la signature des présentes, et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, ce report de délai étant calculé par jour ouvrable.

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 recherché 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)

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépendent les Locaux ou de louer les Locaux, pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le Preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Exploitation, cession :

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les Locaux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci avant et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur, à charge cependant de rester garant dans la limite de trois ans et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Il autorise, par ailleurs, le Preneur à sous-louer, meublés et avec services, les Locaux à tout sous-locataire client du Preneur.

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

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-location précités.

Garanties de construction :

Le Bailleur autorise irrévocablement le Preneur et en tant que de besoin le subroge dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le Promoteur, de toutes les garanties de vente et de construction (biennale, décennale, garantie financière d'achèvement, etc.) auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance « dommages-ouvrage ».

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Lesdits 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, le Bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé à l'article 11.

ARTICLE 5 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant :

- pour le local d'habitation, un loyer annuel de (en lettres) _____ ((en chiffres) _____) Euros, hors taxes, T.V.A. en sus, payable par trimestre civil échu ;
- le cas échéant, pour le parking, un loyer annuel de (en lettres) _____ ((en chiffres) _____) Euros, hors taxes, T.V.A. en sus, payable par trimestre civil échu.

Pour tenir compte des délais de mise en location de la Résidence, le premier trimestre au terme duquel le Preneur versera un loyer au Bailleur commencera à courir, prévisionnellement, le 1^{er} novembre 2028, et en tout état de cause trois mois francs à compter du lendemain de la livraison effective.

Si le Bailleur signe l'acquisition des Locaux plus d'un mois après la livraison de la Résidence, il percevra son premier loyer deux mois francs à compter de la date de signature de l'acquisition.

Les loyers seront versés par chèque ou par virement.

Les parties conviennent expressément que la révision du loyer sera triennale.

Le loyer sera réévalué tous les trois ans au premier janvier en fonction de la variation, plafonnée à 85%, en plus ou en moins, de l'indice de référence des loyers (IRL), tel qu'il est publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). La réévaluation conventionnelle triennale du loyer, à la hausse comme à la baisse, sera plafonnée à 3,5 % (trois et demi pour cent) du loyer précédemment

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

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 - INDEMNITE DE RETARD DE LIVRAISON (HORS CAUSES LEGITIMES ET CAS DE FORCE MAJEURE)

Le preneur déclare qu'en cas de retard de livraison non justifié par un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, il pourrait être indemnisé par le promoteur du préjudice subi.

Dans le cas où il perçoit cette indemnité, le preneur s'engage à indemniser le bailleur du retard dans la perception de ses loyers à concurrence de 75% du loyer défini aux présentes. Si la livraison effective intervient plus d'un an après la date prévisionnelle de livraison prévue aux présentes, l'indemnité versée à compter de cette date correspondra à 100% du Loyer.

Le paiement de cette indemnité sera réalisé de manière trimestrielle et à terme échu.

Il est ici précisé qu'en aucun cas cette indemnité ne sera due en cas de retard de livraison causé par un cas de force majeure ou par la mise en jeu d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

ARTICLE 7 – 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 8 – 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

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

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 9 – 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 ;
- 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 10 – 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 11 – 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

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

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 12 – ENVIRONNEMENT ET RISQUES

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 13 – 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 14 – 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 15 - 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, ...).

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

ARTICLE 16 – 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 17 - 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 18 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

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 19 - 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

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

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
<u>CHARGES, IMPOTS ET TAXES</u>	Art. R 145-35 c.com		

Paraphe Preneur

Paraphe(s) Bailleur(s)

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
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)