

**BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES DANS UNE
RÉSIDENCE AVEC SERVICES
SOU MIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L145-1 ET SUIVANTS
DU CODE DE COMMERCE**

**RÉSIDENCE EN HÉBERGEMENT ÉTUDIANT
Résidence « CAMPUS STARLETTE »
Route du Petit Rhin, Zac des deux Rives – Lot ST5 –
STRASBOURG (67)**

ENTRE-LES SOUSSIGNES

Monsieur

Né le à
Demeurant à

Madame,

Née le à
Demeurant à

Ci-après dénommé « **Le BAILLEUR** »

D'UNE PART

Et

La société **SERGIC RESIDENCES SERVICES**, Société par Actions Simplifiée à Associé Unique, au capital social de 1.500.000,00 €, dont le siège social est situé à WASQUEHAL (59447), 6, rue Konrad Adenauer ZAC du Grand Cottignies, immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 410 634 620, exerçant sous le nom commercial **TWENTY CAMPUS**,

Représentée par **Monsieur Maxime LEFEBVRE** dûment habilité à cet effet,

ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »,

D'AUTRE PART

Ci-après encore dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »,

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété ou de jouissance.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des locaux, aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des locaux,
- Que 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 biens loués 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,
- Que les locaux ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent,
- Que partie des locaux serait susceptible d'être considéré comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou,
- Que tout ou partie des locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le Bailleur sur tout ou partie des locaux, aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la résidence dont dépend des locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du Preneur (sous-locataire, mandataires, etc.).

Dans la pratique, le bailleur pourra :

- soit proposer le renouvellement à la fin du bail ou accepter la demande de renouvellement formulée par le locataire,
- soit refuser le renouvellement en versant une indemnité d'éviction, laquelle est fixée à deux années de chiffre d'affaires toutes taxes,
- soit refuser le renouvellement en invoquant un motif grave légitime, ce qui lui évite le paiement de l'indemnité d'éviction.

L'article L145-14 du Code de commerce prévoit deux cas permettant de ne pas verser d'indemnités d'éviction :

- L'existence d'un motif grave et légitime (Il y a motif grave et légitime quand le locataire n'a pas rempli une de ses obligations après avoir été mis en demeure de le faire).
- L'état insalubre et dangereux de l'immeuble

Article 2 - Durée et prise d'effet du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de dix années consécutives prenant effet le lendemain de la date de livraison de la résidence, parties communes comprises, procès-verbal contradictoire faisant foi, et ce prévisionnellement à compter du **29 août 2027**.

Le bailleur qui voudra mettre fin au bail devra donner congé au preneur à bail par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'échéance du bail.

Conditions de livraison : Les parties conviennent que les biens loués seront livrés lorsque auront été exécutés les ouvrages et auront été installés les éléments d'équipement prévus aux plans et descriptif technique susvisés et ci-annexés ;

Il en sera de même des aménagements et équipements extérieurs : revêtement des voies, aménagement des trottoirs et pose des bordures, plantations, etc. Les parties conviennent que les conditions nécessaires à une exploitation en toute sécurité des biens et des personnes soient réunies.

Le procès-verbal de livraison fait office d'état des lieux d'entrée.

La responsabilité du mandataire ne serait être engagée du fait de la prise de possession des locaux. Le mandat au preneur pour prendre livraison du bien ne dispense pas ni ne subroge le bailleur de ses droits et obligations en matière de garanties.

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux au sein de l'ensemble immobilier dénommé « CAMPUS STARLETTE » – Route du Petit Rhin – Zac des deux Rives – STRASBOURG (67) » ci-après désignés :

N° commercial de l'appartement :

Lot de copropriété n° **situé au**

N° Commercial du parking (Optionnel) :

N° du lot de copropriété du parking (Optionnel):

Il est précisé, à toute fins utiles, que les immeubles dont dépendent les locaux faisant l'objet du présent contrat font l'objet d'une vente en état d'achèvement.

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété, et inscrit dans une volumétrie, pour lequel Sergic Résidences Services ou une autre entité SERGIC est nommé Syndic provisoire.

Article 5 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage exclusif d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence meublée avec services, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble.

Il est ici précisé que le preneur mettra à disposition, en sus de l'hébergement, et dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts, trois des quatre prestations suivantes :

- Le nettoyage régulier des locaux,
- Les petits déjeuners,
- La fourniture de linge de maison,
- La réception.

Les locaux dédiés à la production des services para-hôtelier seront mis gracieusement à la disposition de l'exploitant pendant toute la durée du bail et ses renouvellements successifs.

Article 6 - Mobilier et équipements

6.1 Renouvellement légal du mobilier et des équipements :

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

6.2 Renouvellement du mobilier et des équipements dégradés :

Le Preneur tiendra le mobilier et des équipements de façon constante en bon état de fonctionnement et d'entretien, tel que spécifié dans l'état du mobilier annexé au présent bail. Il sera tenu au remplacement à ses frais du mobilier et des équipements dégradés par le fait de son personnel ou des occupants de la résidence, ou dégradés par toute autre cause, qui soit en substance telle qu'elle impose le remplacement du mobilier et des équipements concernés (bris, dysfonctionnement, ...). Si cela est techniquement possible et si le coût en est inférieur, le Preneur pourra préférer une réparation à un rachat d'un élément d'équipement. A 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 et des équipements dégradés.

6.3 Renouvellement du mobilier et des équipements vétustes :

Le renouvellement du mobilier et les équipements vétustes aura lieu à l'initiative du Preneur et aux frais du Bailleur. Il est précisé que le preneur procédera au changement du mobilier et des équipements dont la vétusté est acquise sans qu'il soit nécessaire de recueillir l'accord préalable du Bailleur. Le Preneur devra toutefois en informer le Bailleur.

Les Parties conviennent d'appliquer la grille de vétusté annexée au présent bail (annexe n°3).

Article 7 - Assemblée des copropriétaires

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le bailleur donne mandat irrévocable au preneur de le représenter aux assemblées de copropriétaires. A cet effet, le bailleur devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

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

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 8 - État des risques miniers, naturels et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques, ceux éventuellement liés au radon et précisant si le terrain est situé dans un secteur d'information sur les sols, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnisations versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismique.

Le Preneur se chargera de faire établir le diagnostic correspondant, lequel sera à la charge du Bailleur.

Article 9 - Diagnostic de performance énergétique

Les Parties reconnaissent que le Diagnostic de Performance Énergétique sera fourni à la livraison et remis au preneur. Cependant, elles conviennent d'ores et déjà que le Preneur se chargera de faire établir un nouveau Diagnostic de Performance Énergétique à sa date d'expiration, lequel sera à la charge du Bailleur.

Conditions financières

Article 10 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de euros

€ hors taxes, TVA en sus, que le Preneur s'oblige à payer par trimestre civil échu au Bailleur en quatre termes égaux les 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre de chaque année.

Loyer de l'appartement : Euros HT + TVA en vigueur

Loyer du parking : Euros HT + TVA en vigueur

Il est convenu entre les parties qu'une franchise de loyer de deux mois (2 mois) sans TVA est consentie au preneur. Le premier loyer ne sera donc exigible que deux mois (2 mois) après la date de prise d'effet du bail, soit prévisionnellement le **29 octobre 2027**.

Les Parties 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 à la franchise de base.

Au moment de la régularisation du présent bail, le loyer est assujetti à une TVA de :

- 10% pour le montant du loyer des logements
- 20 % pour le montant du loyer des parkings

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

Le loyer sera révisé de plein droit le 1er octobre de chaque année, à hauteur de 85 % de la variation de l'indice de révision des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Les Parties conviennent, que pour la révision, le trimestre de référence sera le deuxième trimestre de l'année en cours.

Si l'indice de révision n'était pas publié à la date où celle-ci doit avoir lieu, la révision automatique interviendrait cependant, à titre provisionnel, calculée sur le dernier indice publié et pourra être rétroactivement ajustée lors de la publication de l'indice attendu.

En cas de cessation de la publication ou de la disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, les Parties conviennent d'appliquer l'indice substitué en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

A défaut d'indice de substitution ou de coefficient de raccordement nécessaire, l'indice de remplacement sera déterminé d'un commun accord ou à défaut d'accord, par un expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la partie la plus diligente.

La décision de l'expert sera définitive et sans recours et ses honoraires seront répartis par moitié entre les Parties.

Article 11 - Charges, prestations et taxes du bailleur

11.1 Le Preneur déduira des revenus locatifs trimestriels dus au Bailleur la quote part des charges non récupérables calculées en fonction du budget prévisionnel approuvé lors de l'Assemblée Générale des copropriétaires lequel fera l'objet d'une régularisation annuelle après approbation des comptes par ladite Assemblée Générale.

Le Preneur conservera à sa charge les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les impôts et taxes afférents à la seule activité exercée par le Preneur dans les lieux loués.

11.2 Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué conformément à sa destination ;
- les dépenses de copropriété usuelles non récupérables et notamment les honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble ;
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède ;
- les primes d'assurances de l'immeuble incluant le mobilier appartenant au bailleur et les éléments d'équipements ;
- les réparations constituant des frais non récupérables au sens des Décrets n° 87-713 et n° 87-713 du 26 août 1987, et notamment les dépenses de remise en état des logements vétustes et de remplacement du mobilier vétuste,
- les dépenses de remise en état des logements et notamment celles concernant le réfrigérateur, les radiateurs, le chauffe-eau, les plaques de cuisson.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Article 12 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

Garanties

Article 13 - Garnissement

Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis d'objets mobiliers conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

Article 14 - Assurances

Le Preneur s'engage à :

- Contracter, pour le compte du Bailleur, 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 lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers dans le cadre des garanties acquises dans le contrat d'assurances,
- Garantir les risques de responsabilité civile, responsabilité professionnelle et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux,
- Justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

De son côté le bailleur souscrira une assurance Propriétaire Non Occupant.

Conditions d'occupation

Article 15 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra entretenir les logements et le mobilier mis à sa disposition en bon état de réparation locative ou d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires dont le Bailleur devra lui avoir donné connaissance.

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait exclusivement du fait ou d'une faute du Bailleur ou de l'apparition de désordres de nature décennale ou enfin de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves affectant le bien ou l'exploitation de la résidence et ne permettant pas une occupation effective et normale du bien ou l'exploitation de la résidence dans des conditions normales, le loyer défini à l'article 10 du présent bail ne sera pas payé jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

La cessation de paiement du loyer ne s'appliquera pas si la survenance de l'un quelconque des événements ci-dessus visé, cause de la non sous-location, est imputable au Preneur.

Le Bailleur autorise le preneur à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Les Parties conviennent que cette installation soit réalisée aux frais du preneur et entretenue en parfait état. Ce droit cessera dans l'hypothèse où le preneur n'exploiterait plus la résidence pour quelque cause que ce soit. Le bailleur et ses ayants droit ou ayant cause n'auront aucun droit quelconque sur le maintien de cette enseigne ou sur la marque ainsi apposée. Le Bailleur ne pourra solliciter aucune indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne ou de la reproduction des clichés de l'immeuble dans les diverses publicités que fera le preneur, quel qu'en soit le support.

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ce lot, pour y exploiter une activité similaire ou identique à celle 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.

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

Afin de satisfaire à la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie à l'article 4 du présent bail, il existe des locaux destinés aux services et à leurs annexes compris dans les parties communes ; lesquels devront faire l'objet d'une mise à disposition gratuite par le syndicat des copropriétaires à la société gestionnaire desdits services spécifiques qui va exploiter la résidence conformément à sa destination.

Les parties communes spécifiques telles qu'elles figurent aux plans annexés au règlement de copropriété comprennent : le hall d'entrée, le bureau d'accueil, la salle de cafétéria avec office, la laverie, la salle de coworking, la salle de fitness et la salle de détente.

Ces parties communes font l'objet d'une réglementation particulière reprise au règlement de copropriété.

Article 16 - Respect des prescriptions administratives

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Article 17 - Visite des locaux

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours ouvrés de 10 heures à 12 heures et de 17 heures à 19 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur et sous réserve du respect d'un délai de 3 (trois) jours francs.

Le même droit de visite existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 18 - Sous-location

Le Preneur est autorisé expressément à sous-louer les locaux loués dans les conditions ci-après, mais cette autorisation n'emporte pas dérogation à l'indivisibilité du bail conventionnellement stipulée.

Par dérogation à l'article L145-31 du Code de Commerce, le Bailleur déclare expressément exonérer le Preneur de l'obligation de l'informer par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée de son intention de sous-louer le bien. Le Bailleur renonce également à la faculté qu'il a de concourir à l'acte.

Le Preneur restera seul tenu, vis à vis du Bailleur, de l'exécution des termes et conditions du présent bail notamment en ce qui concerne les assurances, de ses renouvellements successifs ou de sa tacite reconduction. Le Preneur veillera tout particulièrement au respect par le sous-locataire de la législation et/ou de la réglementation applicables aux locaux loués ainsi que du respect par le sous-locataire des obligations en matière d'assurances.

Le Preneur restera seul tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du présent bail et notamment seul débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires de sorte que le Bailleur n'ait à connaître qu'un seul et unique titulaire du Bail, locataire de la totalité des Locaux Loués et seul et exclusif responsable de l'exécution des charges et conditions du bail, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires ou autres occupants.

La durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir du présent bail. Cette durée prendra fin, immédiatement et de plein droit, au cas où le bail viendrait à cesser par anticipation, pour quelque cause que ce soit, avant l'expiration de son terme contractuel. Sauf accord entre les Parties, le Preneur devra dans ce cas remettre les locaux loués libres de toute occupation à l'expiration du bail, quelle qu'en soit la cause.

Enfin, il est précisé que le bailleur disposera d'un droit de priorité au cas où il souhaiterait louer un appartement dans la résidence pour le compte d'un de ses enfants étudiant. Le logement concerné ne sera toutefois pas celui propriété du bailleur. Le loyer sera identique à celui pratiqué dans la résidence, sans ristourne particulière.

Entretien - Travaux

Article 19 - Entretien des locaux

19.1 Obligations du preneur :

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et de menu entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

Il assumera les conséquences et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état d'usage locatif après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

19.2 Obligations du bailleur :

Le Bailleur conservera à sa charge :

- Les dépenses engagées dans les Locaux Loués constituant des réparations non locatives ou des charges non récupérables au sens des Décrets n° 87-712 et n° 87-713 du 26 août 1987 (Annexe 9) et notamment les dépenses nécessitées par la vétusté des matériaux, des équipements et/ou du mobilier telle que cette vétusté est définie à l'article 6.3 des Présentes
- les réparations des murs, ravalement, entretien et peintures des façades,
- les reprises du bardage et isolant,
- les réparations des charpentes, couvertures et étanchéités,
- les réparations et entretiens (autres que les dégradations locatives imputables au preneur) sur les menuiseries intérieures et extérieures,
- les réfections des halls, montées et coursives d'escaliers,
- le remplacement des organes de chauffage, sanitaire, robinetterie, production d'eau chaude, implantés dans les locaux communs ou en partie privative,
- le remplacement des clôtures,
- la réfection des sols et plafonds des parties communes et de tous les éléments communs,
- des organes de sécurité et d'accès.

Les Parties conviennent que le Preneur pourra procéder directement et sans information préalable du Bailleur, à la réparation ou l'entretien aux frais du bailleur :

1. d'une part, si le montant du devis de réparation, de remplacement ou d'entretien n'excède pas 300,00 € HT (TROIS CENT EUROS)
2. d'autre part, si les travaux en cause sont urgents, étant précisé que les travaux urgents sont ceux imposés par des considérations d'hygiène, de salubrité ou de sécurité des biens et 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.

En dehors des deux situations prévues aux alinéas précédents, le Preneur informera le Bailleur de la nécessité d'une réparation ressortissant de sa responsabilité.

A cet effet, le Preneur adressera au Bailleur, par courrier électronique, un devis afférent aux travaux considérés.

Le Bailleur disposera d'un délai de cinq jours à compter de l'envoi du courrier électronique pour présenter un devis mieux-disant émanant d'une entreprise spécialisée et avec une capacité à intervenir dans un délai équivalent à celui proposé par le Preneur, conservant les mêmes caractéristiques d'équipement et d'intervention recommandées par Sergic Résidences Services.

Les Parties conviennent que dans cette hypothèse, le Preneur fera réaliser les travaux par ladite entreprise et lui donnera quitus après réalisation des travaux.

Afin que le Bailleur n'ait pas à en faire l'avance, cette charge sera déduite de ses revenus locatifs.

Article 20 - Transformations et améliorations des locaux par le Preneur

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur et après avoir obtenu s'il y a lieu toutes les autorisations administratives requises.

Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et dans le respect de toutes normes légales et réglementaires par des entreprises qualifiées. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic et sous le contrôle d'un maître

d'œuvre diplômé. Le Preneur s'engage en outre à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

Le Bailleur autorise irrévocablement le Preneur et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance « dommage ouvrage ». Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Cession du bail

Article 21 – Cession du bail

Le Bailleur autorise le Preneur à céder son bail après en avoir informé le Bailleur, à charge cependant de rester garant pour une durée de deux ans à compter de la date de la cession et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, des charges et des conditions du présent bail.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera par lettre recommandée avec accusé de réception le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

Dispositions finales

Article 22 - Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté des Parties, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Les Parties conviennent que le Preneur sera dispensé du paiement des loyers pour la période postérieure à la destruction totale.

En cas de destruction partielle, le Preneur aura le choix entre une diminution du prix ou la résiliation sans indemnité du bail.

Article 23 - Restitution des locaux

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Le Preneur devra rendre les lieux loués, à la sortie, en bon état de maintenance et de réparation locative.

Lors de la restitution des locaux, les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire tant mobilier qu'immobilier, à défaut l'état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 24 - Revente

En cas de revente de son bien pendant l'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat. Dans le cadre d'une succession les ayants droits s'engagent à honorer les droits et obligations résultant du contrat.

Les Parties conviennent que le Bailleur donnera mandat non exclusif de commercialisation au Preneur ou une structure du Preneur ou une structure mandatée par le Preneur afin d'assurer la continuité du présent bail et l'exploitation de la résidence dans sa globalité.

Article 25 - Clause résolutoire

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance de deux termes de loyer en totalité ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dispositions diverses

Article 26 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son siège social ou domicile.

Article 27 - Attribution de juridiction

Le Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son existence, de sa validité, de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble.

Fait à

Le / /20

Le Bailleur,

(Signature)

Le Preneur,

(Signature)

Annexes

- 1 - État des risques naturels, Miniers ou Technologiques et pollutions
- 2 - Liste des contrats de maintenance et d'entretien
- 3 - Grille de vétusté
- 4 - Bon de commande mobilier
- 5 - Fiche de renseignements clients
- 6 - Inventaire des catégories charges, impôts
- 7 - Mandat de prise de possession du Bien
- 8 - Liste des travaux prévisionnels
- 9 - Décret n°87-713 du 26 août 1987 accessible entre autres via Légifrance