LB2S
by Consultim



Illustration à caractère d'ambiance

BAIL COMMERCIAL

RESIDENCE-ETUDIANTS « LE CERDANA » – TOULOUSE (31)

BAIL COMMERCIAL MEUBLE

1/ Entre les soussignés :

Société intervenant à l'acte : .....
Civilité : Monsieur
Nom : ROUSSET
Prénom : Abel, Claude Marie
Adresse : 16 rue Jean Moulin
Adresse : .....
Code postal et ville : 31520 RAMONVILLE SAINT AGNE

Société intervenant à l'acte : .....
Civilité : Madame
Nom : ROUSSET
Prénom : Paulette, Marie, Louise
Adresse : 16 rue Jean Moulin
Adresse : .....
Code postal et ville : 31520 RAMONVILLE SAINT AGNE

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

2/ L'OFFICE HOTELIER DU LOGEMENT ETUDIANT - LE SAINT-JACQUES, S.A.R.L. au capital de 18.300 €, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de LYON B 432.369.148, dont le siège est à LYON 7ème, 43 rue Jaboulay, représentée par Monsieur Lionel LERISSEL, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

EXPOSE

Etant préalablement précisé que :

a) Il est réalisé à TOULOUSE (31000) 46 boulevard Déodat de Séverac, un ensemble immobilier «Résidence Le Cerdana » à destination de résidence services pour étudiants, étant précisé que cet ensemble immobilier sera désigné dans les présentes par le terme RESIDENCE et tel qu'il est défini par le dossier de permis de construire numéro PC 31555 12 C0148 obtenu le 19 juin 2012 et la notice descriptive sommaire des caractéristiques techniques de l'immeuble, dont le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu un exemplaire préalablement à la signature des présentes.

b) Cet ensemble sera soumis au régime de la copropriété prévu par la loi du 10 juillet 1965 et les textes subséquents.

c) Cet ensemble immobilier sera composé de :

- Parties privatives :
  - 246 logements pour une surface habitable totale d'environ 5011 m²
  - 51 emplacements de stationnement en sous-sol

- Parties communes :
  - Parties communes générales à affectation spéciale (locaux de services) :
    - Un bureau d'accueil + sanitaires au rez-de-chaussée,
    - une laverie au rez-de-chaussée,
    - un local dit «cafétéria»
    - 2 emplacements de stationnement de services
  - Parties communes générales à usage commun (ensemble des occupants de la résidence) :
    - Hall et circulations,
    - locaux 2 roues au 1er sous-sol,
    - 1 local poubelle au sous-sol,
    - 1 local d'entretien au rez-de-chaussée,
    - blocs de boites aux lettres,

d).Cette résidence a été livrée comme convenu le 1er septembre 2014.

e) Les parties privatives doivent faire l'objet d'une vente en achevée.

f) La résidence doit faire l'objet d'une exploitation en résidence meublée pour étudiants avec services para-hôteliers conformément aux dispositions:

- de l'article 261 D 4°b) du Code Général des impôts et de l'instruction Administrative N°3 A-2-03 du 30 avril 2003,
- de l'article 90 de la loi de n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, l'article 15 de la loi n°2009-431 du 20 avril 2009 de finances rectificative pour 2009 et l'instruction Administrative N°5 B-2-10 du 29 décembre 2009.

g) Le PRENEUR développe une activité de gestion de résidences-étudiants avec services para-hôtelier, en collaboration avec ses partenaires associatifs et mutualistes en milieu étudiant et universitaire.

Les parties se sont rapprochées afin de conclure un bail commercial meublé.

RESIDENCE-ETUDIANTS « LE CERDANA » – TOULOUSE (31)
BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR qui l'accepte, les biens désignés ci-dessous et selon les clauses et conditions ci-après détaillées.

Il est précisé que les parties entendent volontairement se soumettre au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L145-1 et suivants du code de commerce y compris le droit au renouvellement prévu par ces textes.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le Présent bail porte sur le(s) bien (s) suivants situé (s) au sein de la Résidence Le Cerdana située à TOULOUSE (31000) 46 boulevard Déodat de Séverac :

N° de logement	005
Etage	RDC
Type	T1
Surface habitable (m²)	20,12
N° de parking sous-sol	48 (parking offert)

- Chaque appartement possède
  - une entrée avec placard et évier
  - une salle de bains/toilettes

  Chaque partie renonce à tout recours en diminution ou en augmentation de loyer, du fait d'une différence de surface de moins de 5 %, en plus ou en moins de celle précisée au présent bail.

Le PRENEUR déclare connaître les caractéristiques des locaux pris à bail.

Les locaux donnés à bail sont inclus dans un ensemble immobilier de 246 logements composant la RESIDENCE et avec les parties communes tant générales qu'à affectation spéciale y attachées, et notamment, au titre de ces dernières, les locaux communs de services et d'accueil.

ARTICLE 2 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA DATE DE MISE A DISPOSITION

Postérieurement à la livraison, le BAILLEUR répondra seul des défauts éventuels de conformité, par la mise en œuvre des garanties attachées à la construction (biennale, dommage ouvrage, parfait achèvement...). Pour ce faire et en application de l'article 8 ci après, le Preneur est mandaté à cet effet pour effectuer toute déclaration de sinistres au titre de ces garanties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date d'effet du présent bail est fixée à la date de mise à disposition des biens loués et de remise effective des clefs pour la durée restant à courir jusqu'au 31 août 2024.

Le PRENEUR renonce, à la faculté de résiliation triennale prévue à l'article L.145-4 du Code de Commerce pendant la période initiale du bail ; par suite, le bail aura une durée ferme initiale de 10 ans.

A défaut de congé délivré conformément aux dispositions de l'article L145-4 du code de commerce et par dérogation à l'article 1738 du code civil, le bail se renouvellera par tacite reconduction par périodes de NEUF (9) années.

La résiliation du bail renouvelé devra être formulée par exploit d'huissier de justice, signifié SIX (6) mois, au moins, avant la date d'expiration de chaque période triennale.

ARTICLE 4 - DESTINATION

a) Destination

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la RESIDENCE, d'une activité d'exploitation de résidence-étudiants, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite RESIDENCE pour un usage d'habitation à destination d'étudiants et en la fourniture de services organisés depuis les parties communes tant générales qu'à affectation spéciale (prestations para-hôtelières).

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord, préalable et écrit du BAILLEUR.

Pour permettre la mise en place de la destination exclusive de l'immeuble, le promoteur s'est engagé, ainsi que le BAILLEUR, à ce que le règlement de copropriété prévoit la mise à disposition locative des logements qui composent la Résidence, au profit d'une population d'étudiants, ainsi que la fourniture des services et plus particulièrement que :

- La mise à disposition des logements sera accompagnée de la fourniture des services et prestations prévus par l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts, pendant toute la durée du bail et ses renouvellements successifs.

- Le preneur à bail aura la jouissance pleine et entière des locaux de service afin de pouvoir exercer l'activité de résidence para-hôtelière conforme à la destination de la résidence.

Pendant toute la durée initiale du bail et ses renouvellements successifs, le BAILLEUR s'engage à voter le maintien de ces dispositions dans le règlement de copropriété à l'occasion d'une demande de modification d'autres copropriétaires qui ne serait pas imposée par les lois et règlements en vigueur.
Le Preneur adressera sur demande expresse du Bailleur une attestation spécifiant que les pourcentages d'occupation des logements par une population d'étudiants entre le 1er octobre et le 31 décembre de chaque année tels que repris dans l'instruction 5 B-2-10 du 29 décembre 2009 sont satisfaits.

b) Exploitation de la RESIDENCE

Le PRENEUR s'engage à rendre les services et prestations prévus par l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts en respectant les conditions fixées par la loi et par la doctrine administrative, matérialisée par une instruction du 30 avril 2003 (3 A-2-03), de sorte que l'activité locative soit soumise à la TVA ; il s'engage à ce titre à se doter des moyens en matériel et personnel requis pour assurer le caractère effectif de cette offre de services afin que l'ensemble des sous-locataires du PRENEUR accueillis dans la résidence puisse en bénéficier. Au jour de la signature des présentes, trois au moins des quatre services suivants doivent être proposés aux étudiants pour respecter l'article 261 D 4 du CGI : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison et accueil.

Le PRENEUR prend acte de ce que le respect de la définition de la destination ci-dessus (sous-locations à usage d'habitation avec prestations para-hôtelières) est déterminant pour le statut fiscal du BAILLEUR, tant au regard des impôts directs (locations meublés) qu'au regard de la TVA; par suite, en cas de non respect de sa part de cette destination, il devra indemniser le BAILLEUR en lui versant une somme égale aux conséquences financières du préjudice subi du fait de la remise en cause de son statut fiscal, indépendamment des autres sanctions résultant des présentes et du droit commun, relatifs au non-respect de la destination.

Le PRENEUR devra apporter au BAILLEUR tous les justificatifs sur le respect de la réglementation et notamment en lui remettant à la demande les documentations commerciales présentées aux futurs résidents.

Par ailleurs, il est convenu qu'une priorité sera accordée aux candidatures de locataires présentées par le BAILLEUR dans la mesure des disponibilités et sous réserve de la justification par les candidats locataires des garanties de solvabilité requises par le PRENEUR.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent BAIL est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles, ci-après, que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer.

A - Etat des lieux

L'Etat des lieux initial correspondant à la prise d'effet du bail sera réalisé au plus tard au moment de la remise des clefs. Il constate l'état des locaux et de ses équipements et précise les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipements). Les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pas été décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le PRENEUR dans les vingt jours suivant leur découverte.

Si un tel état des lieux d'entrée n'a pu être établi et signé sur place le jour de la mise en location, le PRENEUR dispose d'un délai de vingt jours pour l'établir et notifier au BAILLEUR ses constatations.

Faute pour ce dernier de contredire l'état des lieux ainsi dressé dans le délai de quinze jours (à compter de la réception), l'état des lieux établi par le PRENEUR sera réputé contradictoire. La notification et le contredit sont faits par lettre recommandée expédiée avec avis de réception.

Le BAILLEUR après vérification, prendra les mesures nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

B - Entretien et réparations

Pour les locaux et équipements à usage privatif, le PRENEUR ne supportera que les réparations et réfections locatives (visées au décret 87 - 712 du 26 août 1987) et non locatives (autres travaux non visés par ledit décret), rendues nécessaires pour assurer la jouissance paisible des parties privatives, à l'exclusion du remplacement des équipements du logement devenus irréparables (plaques de cuisson, réfrigérateur, cumulus et appareils de chauffage).
D'une façon générale, le Bailleur n'aura pas à prendre en charge des dépenses consécutives à des dégradations imputables aux sous-locataires du Preneur, aux salariés du Preneur ou liées à un défaut d'entretien ou à tout manquement du Preneur (auxquels cas, les dépenses resteront à la charge du Preneur, à charge pour lui de se retourner le cas échéant contre l'auteur des dégâts).

Les travaux de mise aux normes des locaux avec leur destination et imposés par la réglementation, et les dépenses décidées par le BAILLEUR sans l'accord du PRENEUR, resteront à la charge exclusive du BAILLEUR.

Le PRENEUR aura l'obligation de prendre toutes dispositions pour entretenir le mobilier. Le BAILLEUR est responsable financièrement du renouvellement de ce mobilier, sauf en cas de dégradations imputables aux sous-locataires du Preneur, aux salariés du Preneur ou consécutives à un défaut d'entretien ou à tout manquement du Preneur (auxquels cas, les dépenses resteront à la charge du Preneur, à charge pour lui de se retourner le cas échéant contre l'auteur des dégâts).

Les parties précisent que le mobilier ne pourra pas être renouvelé et à la charge du BAILLEUR pendant les 5 premières années du bail soit avant le 31 août 2019 et qu'un renouvellement au maximum du mobilier pourra être demandé au Bailleur par période de 9 ans.

C - Améliorations

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation écrite du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance d'un architecte DPLG choisi par le PRENEUR et dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront lieu pour ce dernier à aucune indemnité de la part du PRENEUR ; la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas, s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le PRENEUR, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail ou au départ du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aura incorporés au bien loué, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, dans la mesure où ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés : cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

D - Enseignes

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété nécessaires.

Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état, à ses frais.

A la sortie des lieux, la copropriété pourra demander, aux frais du PRENEUR, à la dépose de toute enseigne avec remise en état.

E - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au BAILLEUR en bon état d'entretien et de propreté, étant effectuées les réparations locatives incombant au PRENEUR telles qu'énoncées à l'article 5 B.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de la location, conformément à leur destination (le PRENEUR ne répondant pas de l'état de vétusté des locaux).

F - Consommations, Contributions, taxes et charges diverses

Le PRENEUR supportera l'ensemble des charges et prestations visées par le décret 87-713 du 26 aout 1987 (éventuellement au prorata des millièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, notamment : eau, électricité, gaz, primes d'assurances de toutes natures contractées hors l'assurance incendie et responsabilité civile du propriétaire.

Bien entendu, le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou parafiscales et impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères (hormis les frais de fiscalité directe).

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, résultant notamment de son statut fiscal ainsi que la taxe foncière, hormis la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et ainsi que les charges réputées non récupérables au sens du décret 87-713 du 26 août 1987 que sont notamment les honoraires de syndic, les frais d'assemblées générales et d'assurance de la copropriété.

G – Diagnostic des performances énergétiques

Le BAILLEUR remet au PRENEUR un diagnostic des performances énergétiques au plus tard au moment de la mise à disposition des locaux.

ARTICLE 6 – CESSION DU BAIL

Le PRENEUR ne pourra céder le présent bail qu'avec l'accord écrit et préalable du BAILLEUR.

Dans l'éventualité d'une cession du bail à un acquéreur de son fond de commerce, le PRENEUR devra obtenir l'agrément préalable du BAILLEUR qui ne pourra s'opposer à cette cession qu'en démontrant un motif légitime.

La cession du fonds de commerce devra être notifiée au BAILLEUR par le PRENEUR qui disposera en cette hypothèse du même pouvoir d'opposition éventuelle

ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION

Comme il a été dit ci-dessus, le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous-louer sous les réserves qui suivent :

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie à l'article 4.
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR.

Enfin, le PRENEUR aura l'obligation de faire respecter aux futurs résidents certaines règles de vie pour le maintien du standing de la RESIDENCE (calme, propreté, interdiction de décharge ou déballage même temporaire dans les locaux communs, sécurité...). Ces règles de vie pourront être communiquées sur demande au BAILLEUR.
Le BAILLEUR autorise également le PRENEUR à sous-louer ou à laisser l'usage à l'organisme de son choix, une partie du bureau d'accueil pour la mise en œuvre de services tant aux étudiants de la RESIDENCE qu'aux étudiants extérieurs, étant entendu que ces services proposés par l'organisme sous-locataire ne concernent pas ceux visés par les dispositions de l'article 261 D 4° b) et c) du Code Général des Impôts que le PRENEUR s'oblige à assurer directement.

Le sous-locataire ou l'utilisateur du bureau d'accueil ne pourra prétendre à aucun droit opposable au BAILLEUR, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location qui lui est consentie.

ARTICLE 8 - ASSURANCE

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement connues et représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité locative, son activité et les pertes de loyers ou d'exploitation.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérente à son occupation des lieux.

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

Il ne pourra, en aucun cas, tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages intérêts au BAILLEUR de ce chef. Il en sera de même en cas d'interruption de services extérieurs (eau, électricité, gaz, téléphone...) et en particulier du fait de l'installation desdits services.

En cas de défaut de conformité dans les parties privatives, au regard des normes techniques et des engagements du promoteur, et susceptible d'être couvert par l'assurance dommage-ouvrage, le BAILLEUR mandate le PRENEUR pour effectuer à son nom et pour son compte la déclaration et/ou le suivi de la prise en charge de la réparation auprès de l'assureur. Le BAILLEUR communiquera à cet effet son attestation d'assurance.

ARTICLE 9 - VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne, mandatés par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR en exprimera le souhait et ce, sur rendez-vous, au plus une fois par an.

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR, un nouveau gestionnaire ou d'éventuels candidats locataires ou preneurs en fin de BAIL, ou en cas de résiliation, pendant une période de 6 mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrés, sur rendez-vous, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués.

Dans ces cas, le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR mais ne nuisant pas à l'activité du PRENEUR pendant ces mêmes périodes.

ARTICLE 10 - LOYER - REVISION DU LOYER

I - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un montant de loyer annuel global hors taxes de :

- 3 601 € euros, (majoré de la TVA en vigueur à 10 % au titre de la location du local d'habitation et de leurs dépendances immédiates et nécessaires),

  dont 200 € euros, majoré de la TVA en vigueur (TVA 20 %), au titre de la location du parking.

Tous les paiements seront adressés au domicile du BAILLEUR ou entre les mains de son mandataire qui sera désigné au PRENEUR ou à toute autre adresse indiquée par lui ou par virement bancaire sur le compte-courant de son choix.

A cet égard, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à effectuer directement en son nom et pour son compte entre les mains du mandataire éventuel qu'il aura désigné le règlement des honoraires dus par le BAILLEUR à ce dernier, lesquels seront prélevés directement sur le montant dû par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du loyer.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR mensuellement à terme échu, le 5 du mois suivant l'échéance mensuelle. Le premier règlement interviendra au plus tard le 05 du mois suivant la date d'effet du bail.

Le BAILLEUR donne mandat exprès au PRENEUR d'établir, en ses lieu et place, les factures de loyer avec mention de la TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies par le PRENEUR au nom et pour le compte du BAILLEUR et devront présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte,
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue,
- de signaler au PRENEUR toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le BAILLEUR dispose d'un délai d'un an à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

Le BAILLEUR pourra reprendre l'initiative de l'établissement de ses factures à tout instant.

II - REVISION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer évoluera chaque année au 1er septembre, selon la variation annuelle en plus de l'indice national de référence des loyers, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour le calcul de cette variation, il est convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice paru au 1er septembre 2014 et l'indice de révision, le dernier indice paru au 1er septembre de chaque année.
En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi pour les occupants de la résidence-étudiants, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien, dans des conditions et selon le coefficient de raccordement publié par l'INSEE.

En cas de remise en cause de l'indice choisi par les parties par décision de justice ou en application de dispositions réglementaires, le nouvel indice s'appliquera, à la hausse comme à la baisse dans la limite de 2,5 % par an.

III - CHOIX DE L'ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A.

Le BAILLEUR entend soumettre le loyer du présent bail au régime de la T.V.A. par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts, et déclare expressément opter pour l'assujettissement à la T.V.A. et renoncer à la franchise en base.

Ce dernier s'engage, à cet égard, à effectuer l'ensemble des déclarations, formalités et options requises par la loi et, en particulier :

- Souscrire la déclaration d'existence prévue à l'article 286-1 du Code Général des Impôts,
- Renoncer au régime de la franchise en base prévue à l'article 293-B du Code Général des Impôts,
- Opter relativement pour un régime réel d'imposition (régime réel simplifié/régime réel normal),
- Souscrire les déclarations de TVA correspondant au régime d'imposition choisi.

Article 11 – MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE ET D'ENTRETIEN DES LOCAUX

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail et l'entretien des locaux privatifs dans les conditions de l'article 5 B. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurance souscrites par le syndic, de la représentation éventuelle du Bailleur lors de la réception des biens, de la prise en charge de l'ensemble des réparations locatives et non locatives du lot privatif pendant toute la durée du bail et selon les conditions reprises à l'article 5 B.
Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins, le coût de cette gestion administrative et de cet entretien des locaux privatifs est fixé à 180 euros HT par lot et par an.

Le montant correspondant sera déduit chaque année du loyer versé par le Preneur au titre du loyer du mois de janvier, il est révisable dans les conditions du loyer.

Au renouvellement du bail, les parties conviennent d'ores et déjà qu'une concertation aura lieu avec des représentants des propriétaires (membres du conseil syndical de la copropriété par exemple) sur le montant attaché à ce mandat de gestion et d'entretien au regard des frais exposés par le Preneur. A la suite de cette concertation, un nouveau montant attaché à ce mandat de gestion sera proposée à chaque propriétaire. A défaut d'accord, formalisé par voie d'avenant au présent bail, le Preneur accepte d'ores et déjà de le fixer à un montant maximum de 8 % du loyer du bail renouvelé (révisable dans les conditions du loyer).

ARTICLE 12 - CAUSES DE RESILIATION

Il est convenu qu'en cas de non exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements et, notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, ou de non respect des obligations figurant sous l'article 4 « DESTINATION », le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, sans indemnité. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou une sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif. Il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Signature en **deux exemplaires originaux de** 10 pages, sans rature ni surcharge, outre deux annexes

Fait à ...RAMONVILLE SAINT AGNE..... Fait à : .....

Le ...25 SEPTEMBRE 2014..... Le : .....

POUR LE BAILLEUR	**POUR LE PRENEUR** *(O.H.L.E. – LE SAINT-JACQUES)*

Annexe 1: **Etat des risques naturels et technologiques**

Annexe 2: **Liste du mobilier du logement**

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mis à jour le **25 avril**

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

Le Cerdana I -Boulevard Déodat de Severac code postal **31000** ou code Insee **commune TOULOUSE**

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** [1] **oui** non x

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** [1] **oui** non x

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** [1] **oui** x non

[1] si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation	**crue torrentielle**	**mouvements de terrain**	**avalanches**
sécheresse x	**cyclone**	**remontée de nappe**	**feux de forêt**
séisme	**volcan**	**autres**	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels [2] **oui** non x

[2] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés **oui** non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** [3] **oui** non X

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** [3] **oui** non X

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** [3] **oui** non X

[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain	**autres**

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers [4] **oui** non X

[4] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés **oui** non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé [5] **oui** non x

[5] si **oui**, les risques technologiques pris en compte **dans l'arrêté de prescription** sont liés à :

effet toxique	**effet thermique**	**effet de surpression**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques **approuvé** **oui** non x

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques [6] **oui** non x

[6] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés **oui** non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone **5** forte zone **4** moyenne zone **3** modérée zone **2** faible zone **1** très faible x

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

> L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente **oui** non

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. ~~Vendeur~~ - Bailleur Monsieur ROUSSET

Madame ROUSSET

rayer la mention inutile — Nom — Prénom

9. ~~Acquéreur~~ - Locataire **OHLE –LE SAINT JACQUES**

10. Lieu / Date à VERTOU le **17 Septembre 2014**

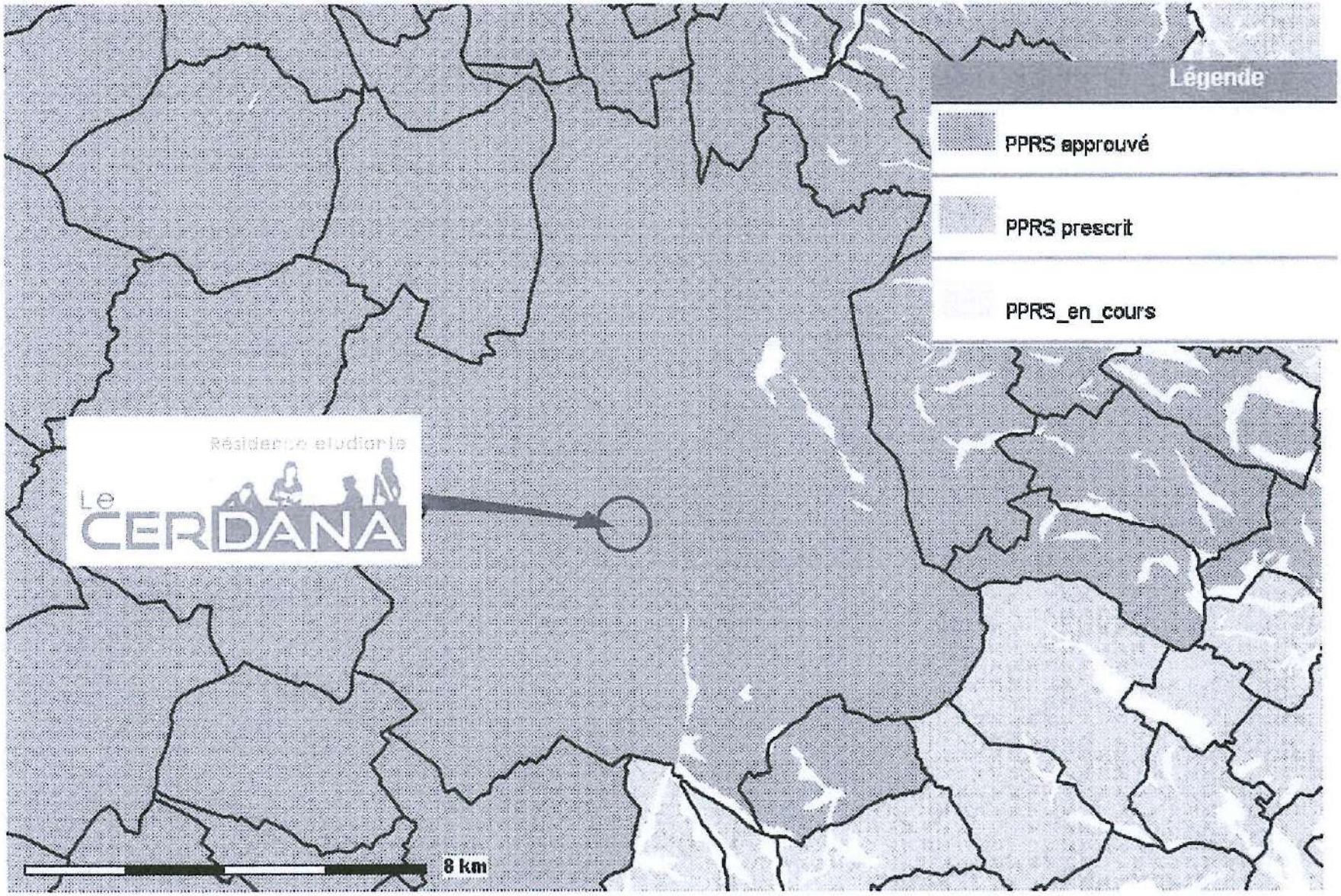
Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Risque de sécheresse



ANNEXE 2- BAIL COMMERCIAL

Résidence étudiante
Le CERDANA

DESCRIPTIF MOBILIER POUR T1 ET T1 BIS

Lot numéro : 005

1 LIT

1 SOMMIER A LATTES

1 CHEVET TABOURET

2 CHAISES

1 BUREAU

1 REFRIGERATEUR

2 PLAQUES DE CUISSON

Signature en deux exemplaires originaux

Fait à RAMONVILLE SAINT AGNE

Le 25 SEPTEMBRE 2014

Fait à : .....

Le : .....

POUR LE BAILLEUR	POUR LE PRENEUR *(O.H.L.E. – LE SAINT-JACQUES)*

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ROUSSET ABEL CLAUDE MARIE, demeurant 16 RUE JEAN MOULIN 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE

Ci-après dénommé(e) le « **Bailleur** »,
d'une part,

ET

L'OFFICE HOTELIER DU LOGEMENT ETUDIANT, société par actions simplifiée au capital social de 250.000 euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 398 395 913, dont le siège social est situé 43 rue Jaboulay – 69007 LYON, représentée par Monsieur Lionel LERISSEL, son Président, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,
d'autre part,

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

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé en date du 1er septembre 2014, le Bailleur a consenti au Preneur un bail portant sur divers locaux équipés et meublés ci-après désignés, décrits en article 2 du présent bail, et dépendant d'une résidence de services pour étudiants à usage d'habitation située Boulevard Déodat de Séverac – 31000 TOULOUSE et dénommée LE CERDANA I (ci-après, la « **Résidence** »).

Le bail initial (ci-après, le « Bail initial ») a été consenti pour une durée ferme de dix ans, prenant effet 1er septembre 2014 pour se terminer le 31 août 2024.

Le Bailleur n'a pas délivré de congé au moins six mois avant le terme du Bail.

Par courriel en date du 2 aout 2024, le Preneur a formulé une demande de renouvellement du Bail au Bailleur.

C'est dans ces conditions qu'après libres discussions entre les Parties, celles-ci sont convenues de conclure le présent acte de renouvellement aux conditions ci-après exposées.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET - REGIME JURIDIQUE

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui l'accepte, les biens désignés ci-dessous et selon les clauses et conditions ci-après détaillées.

Il est précisé que les parties entendent volontairement se soumettre au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, y compris le droit au renouvellement prévu par ces textes.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les locaux loués dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence CERDANA I », sis 46 boulevard Déodat de Séverac – 31000 TOULOUSE, soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Désignation du Bien (indépendamment des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit Bien).

Numéro de Logement	5
Étage	0
Type	T1
Surface habitable	20,15
Numéro de parking	

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

ARTICLE 3 - DUREE ET PRISE D'EFFET

3.1 Durée

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 9 ans prenant effet le 1er septembre 2024 pour se terminer le 31 août 2033.

3.2 Congé émanant du Preneur

Le Preneur pourra donner congé à la fin de chaque période triennale, sous réserve de notifier son congé avec un préavis de six mois dans les formes prévues à l'article L. 145-4 du code de Commerce.

3.3 Congé émanant du Bailleur

Le Bailleur pourra donner congé au Preneur dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'usage principal d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence étudiante meublée avec services, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans la Résidence pour un usage d'habitation à destination d'étudiants et en la fourniture de services organisés depuis les parties communes, tant générales qu'à affectation spéciales (prestations para-hôtelières).

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Il est ici précisé que le Preneur mettra à disposition de sa clientèle, 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,
- L'accueil- la réception- le gardiennage.

Le Bailleur s'engage, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à voter le maintien de ces dispositions dans le règlement de copropriété à l'occasion d'une demande de modification d'autres copropriétaires qui ne serait pas imposée par les lois et les règlements en vigueur.

Le Preneur s'engage à rendre les services et prestations prévus par l'article 261 D4° b) du Code Général des Impôts en respectant les conditions fixées par la loi et par la doctrine administrative, matérialisée par une instruction du 30 avril 20 03 3(A-2-03), de sorte que l'activité locative soit soumise à la TVA; il s'engage à ce titre à se doter des moyens en matériel et personnel requis pour assurer le caractère effectif de cette offre de services afin que l'ensemble des sous-locataires du Preneur accueillis dans la résidence puisse en bénéficier. Au jour de la signature des présentes, trois au moins des quatre services suivants doivent être proposés aux étudiants pour respecter l'article 261 D4du CGI : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison et accueil.

Le Preneur prend acte de ce que le respect de la définition de la destination ci-dessus (sous-locations à usage d'habitation avec prestations para-hôtelières) est déterminant pour le statut fiscal du Bailleur, tant au regard des impôts directs (locations meublés) qu'au regard de la TVA; par suite, en cas de non-respect de sa part de cette destination, il devra indemniser le Bailleur en lui versant une somme égale aux conséquences financières du préjudice subi du fait de la remise en cause de son statut fiscal,

Paraphe RA

DS U paraphes

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

indépendamment des autres sanctions résultant des présentes et du droit commun, relatifs au non-respect de la destination.

ARTICLE 5 – LOYER ET REVISION DU LOYER

5.1 Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 3945,00 euros hors taxes hors charges.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer mensuellement et à terme échu au Bailleur, le 5 du mois suivant l'échéance. Tous les paiements sont adressés au domicile du Bailleur ou entre les mains de son mandataire qui sera désigné ou à toute autre adresse indiquée par lui ou par virement bancaire sur le compte bancaire de son choix.

Le Bailleur donne en outre mandat exprès au Preneur d'établir en ses lieu et place les factures de loyer avec mention de la TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du code général des impôts et 242 nonies A de l'annexe II du même code, elles devront présenter la même forme que si elles étaient établies par le Bailleur.

Il est précisé que le Bailleur conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le Bailleur s'engage à :

- Verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte
- Réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue
- Signaler au Preneur toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise ou ses coordonnées.

Le Bailleur dispose d'un délai d'un an à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat de facturation, conclu à titre gratuit, durera pendant le Bail et ses éventuels renouvellements. Le Bailleur pourra reprendre l'initiative de l'établissement de ses factures à tout instant.

5.2 Révision du loyer

Le loyer sera révisé de plein droit le 1er septembre de chaque année, et pour la première fois le 1er septembre 2025, selon la variation annuelle de l'indice de référence des loyers tel qu'établi par l'INSEE.

Le taux de variation indiciaire sera calculé en prenant en compte :

- Comme indice de référence : le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail pour la première indexation,
- Comme indice de comparaison : l'indice publié au 1er septembre de chaque année.

En cas de cessation de la publication ou de la disparition de l'indice choisi pour les occupants de la Résidence étudiants avant l'expiration du Bail, les Parties conviennent d'appliquer de plein droit l'indice substitué dans des conditions et selon le coefficient de raccordement publié par l'INSEE.

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

En cas de remise en cause de l'indice choisi par les Parties par décision de justice ou en application de dispositions règlementaires, le nouvel indice s'appliquera à la hausse comme à la baisse dans la limite de 2,5 % par an.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Obligations du Preneur :

A - Entretien et réparations

Pour les locaux et équipements à usage privatif, le Preneur ne supportera que les réparations et réfections locatives (visées au décret n°87 - 712 du 26 août 1987) et non locatives (autres travaux non visés par ledit décret), rendues nécessaires pour assurer la jouissance paisible des parties privatives, à l'exclusion du remplacement des équipements du logement devenus irréparables (plaques de cuisson, réfrigérateur, cumulus et appareils de chauffage).

Les dépenses liées aux grosses réparations, en ce compris pour remédier à la vétusté, demeurent à la charge du Bailleur.

D'une façon générale, le Bailleur n'aura pas à prendre en charge des dépenses consécutives à des dégradations imputables aux sous-locataires du Preneur, aux salariés du Preneur ou liées à un défaut d'entretien ou à tout manquement du Preneur (auxquels cas, les dépenses resteront à la charge du Preneur, à charge pour lui de se retourner le cas échéant contre l'auteur des dégâts).

Les travaux de mise aux normes des locaux avec leur destination et imposés par la réglementation et les dépenses y afférentes resteront à la charge exclusive du Bailleur.

Le Preneur aura l'obligation de prendre toutes dispositions pour entretenir le mobilier. Le Bailleur est responsable financièrement du renouvellement de ce mobilier, sauf en cas de dégradations imputables aux sous-locataires du Preneur, aux salariés du Preneur ou consécutives à un défaut d'entretien ou à tout manquement du Preneur (auxquels cas, les dépenses resteront à la charge du Preneur, à charge pour lui de se retourner le cas échéant contre l'auteur des dégâts).

Les Parties précisent qu'un seul renouvellement du mobilier pourra être demandé au Bailleur par période de neuf ans.

B - Restitution des lieux à la fin du Bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au Bailleur en bon état d'entretien et de propreté, étant effectuées les réparations locatives incombant au Preneur telles qu'énoncées au présent article.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les Parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par le décret du 26 août 1987 se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de la location, conformément à leur destination (le Preneur ne répondant pas de l'état de vétusté des locaux), et dans le respect des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

C - Consommations, contributions, taxes et charges diverses

Le Bailleur conservera à sa seule charge les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil et les dépenses comme il est dit ci-après.

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

Il est dressé l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail suivant :

Catégorie de charges, impôts, taxes et redevances	**A la charge du Bailleur**	**A la charge du Preneur**
Charges de copropriété récupérables au sens du décret n° 87-713 du 26 août 1987		X
Charges de copropriété non récupérables au sens du décret n° 87-713 du 26 août 1987dont :	X	
Honoraires du syndic	X	
Assurance de l'immeuble	X	
Contributions personnelles et mobilières, taxes locatives, contribution économique territoriale du Preneur		X
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		X
Impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus		X
Impôts et taxes ordinairement à la charge des propriétaires, y compris l'impôt foncier	X	
Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires	X	
Dépenses relatives aux grosses réparations de l'article 606 du code civil et les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations et honoraires liés à la réalisation de ces travaux	X	
Frais d'assemblées générales	x	

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

6.2 Obligations du Bailleur :

Le Bailleur conservera à sa charge :

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

- 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 ou irréparable, des éléments d'équipement vétustes ou irréparables (plaques de cuisson, réfrigérateur, les radiateurs, le chauffe-eau,
- les dépenses de copropriété usuelles non récupérables (et notamment honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble) et ainsi que les dépenses de remise en état des logements,
- 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 des parties communes et de tous les éléments communs.

6.3 Travaux du Bailleur

Le Preneur s'oblige à souffrir sans indemnité, toutes les grosses réparations et travaux qui deviendraient utiles ou nécessaires dans les locaux loués ou dans la Résidence, quelles qu'en soient l'importance et la durée quand bien même celle-ci excèderait 21 jours. Toutefois, le Bailleur s'interdit d'entreprendre celles-ci pendant la période de pleine saison.

Il est précisé :

- Qu'aucuns travaux n'a été réalisé dans les lieux loués durant les trois années précédant la signature du Bail à l'exception des travaux dont la liste se trouve annexée au présent Bail

Annexe 1 : liste des travaux entrepris les 3 dernières années

- Que le Bailleur envisage de réaliser de travaux au cours des trois années suivant la prise d'effet du présent. Le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, dans le délai de deux mois suivant chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années écoulées ainsi qu'un état prévisionnel des travaux envisagés pour les trois années suivantes.

Annexe 2 : liste des travaux à entreprendre les 3 prochaines années

ARTICLE 7 – SOUS-LOCATION

Le Preneur est de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations aux conditions suivantes :

- La sous-location est conforme à la destination définie à l'article 4 du présent Bail ;
- Les sous-locataires ne présentent aucun lien juridique avec le Bailleur.

Dans cette hypothèse, par dérogation à l'article L 145-31 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.

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

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 affectant la structure, l'étanchéité ou la sécurité de l'immeuble, ou enfin de la survenance de circonstances exceptionnelles ou graves (telles que l'interdiction de circulation des personnes, guerre, attentat ainsi expressément assimilés à un cas de force majeure) ne permettant pas une occupation effective et normale du Bien ou l'exploitation de la résidence dans des conditions normales, le loyer défini au présent Bail ne sera pas payé jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 8 – MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE ET D'ENTRETIEN DES LOCAUX – ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail et l'entretien des locaux privatifs dans les conditions de l'article 5 ci-avant. Il assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la ventilation des polices d'assurance souscrites par le syndic, de la représentation éventuelle du Bailleur lors de la réception des biens, de la prise en charge de l'ensemble des réparations locatives et non locatives du lot privatif pendant toute la durée du bail et selon les conditions reprises à l'article 5 ci-avant.

Par ailleurs, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou à toute personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il 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 lieux et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver au Bien et à la Résidence leur destination propre.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur pourra ne pas donner mandat au Preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le Bailleur.

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. A défaut pour le Bailleur de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Preneur, le Bailleur devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

Dans le cadre du renouvellement de bail, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscale du Bailleur) du ou des biens pris à bail et l'entretien des locaux privatifs dans les conditions de l'article 6.1 A. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurance souscrites par le syndic, de la prise en charge de l'ensemble des réparations locatives et non locatives du lot privatif pendant la durée du renouvellement du bail et selon les conditions reprises à l'article 6.1 A.
Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins, le cout de cette gestion administrative et cet entretien des locaux privatifs, dans les conditions financières fixées dans le bail initial.

Le montant correspondant sera déduit chaque année du loyer versé par le Preneur au titre du loyer du mois de janvier et il est révisable dans les conditions du loyer.

ARTICLE 9 - ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application des articles L. 125-5 et suivants et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions, ceux éventuellement liés au radon et précisant si le terrain est situé dans un secteur

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

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 (annexe 3).

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 sismiques, et qu'il n'a pas été informé d'un tel sinistre.

ARTICLE 10 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les Parties reconnaissent que le Diagnostic de Performance Énergétique est en cours de validité à la date de signature du présent Bail (annexe 4).

ARTICLE 11 – REVENTE – DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

11.1 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.

11.2 Droit de préférence du Preneur

Si, au cours du présent Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur envisage de vendre les Locaux objets de la présente location, il devra en informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Ce dernier 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 notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est 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 est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décidait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur pressenti, le notaire chargé de la réalisation de la vente devra, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra à nouveau 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'aura pas été acceptée dans ce délai est caduque. Le Preneur qui accepte 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 notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est 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 est sans effet.

Les dispositions du présent article seront reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS DIVERSES

Toutes les autres clauses du bail initial demeurent inchangées et restent applicables.

ARTICLE 13 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties s'engagent à signer électroniquement le présent Bail conformément aux articles 1366 et 1367 du Code Civil et au décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique (« Lois et Règlements Relatifs à la Signature Électronique »), par l'intermédiaire du prestataire DocuSign qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du Bail conformément aux Lois et Règlements Relatifs à la Signature Électronique.

Chaque Partie s'engage à prendre toutes les mesures appropriées afin que la signature électronique d du Bail soit apposée par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chaque Partie reconnaît et s'engage par les présentes à ce que la signature du Bail via le procédé électronique susmentionné s'effectue en pleine connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des Lois et Règlements Relatifs à la Signature Électronique et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à son droit d'intenter toute action en justice et/ou réclamation, découlant directement ou indirectement de la fiabilité dudit procédé de signature électronique et/ou des preuves de son intention de conclure le compromis à cet égard.

En un seul exemplaire signé électroniquement par la plateforme DocuSign sur laquelle chacun des signataires pourra télécharger l'acte signé et son certificat de signature électronique.

ANNEXES

1 – État récapitulatif des travaux engagés au cours des trois dernières années
2 – État prévisionnel des travaux projetés sur les trois années à venir
3 – État des risques et pollutions
4 – Diagnostic de performance énergétique

Le(s) Bailleur(s)	**Le Preneur**
ROUSSET ABEL CLAUDE MARIE	La société OHLE représentée par Monsieur Lionel LERISSEL
Signé par : ROUSSET Abel 77DBB917343741C...	DocuSigned by: LERISSEL Lionel 02591549312849D...
30-août-24 | 08:59 PDT	05-sept.-24 | 00:58 PDT

paraphes

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ROUSSET ABEL CLAUDE MARIE, demeurant 16 RUE JEAN MOULIN 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE

Ci-après dénommé(e) le « **Bailleur** »,
d'une part,

ET

L'OFFICE HOTELIER DU LOGEMENT ETUDIANT, société par actions simplifiée au capital social de 250.000 euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 398 395 913, dont le siège social est situé 43 rue Jaboulay – 69007 LYON, représentée par Monsieur Lionel LERISSEL, son Président, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,
d'autre part,

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

Paraphe RA

paraphes DS U

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé en date du 1er septembre 2014, le Bailleur a consenti au Preneur un bail portant sur divers locaux équipés et meublés ci-après désignés, décrits en article 2 du présent bail, et dépendant d'une résidence de services pour étudiants à usage d'habitation située Boulevard Déodat de Séverac – 31000 TOULOUSE et dénommée LE CERDANA I (ci-après, la « **Résidence** »).

Le bail initial (ci-après, le « Bail initial ») a été consenti pour une durée ferme de dix ans, prenant effet 1er septembre 2014 pour se terminer le 31 août 2024.

Le Bailleur n'a pas délivré de congé au moins six mois avant le terme du Bail.

Par courriel en date du 2 aout 2024, le Preneur a formulé une demande de renouvellement du Bail au Bailleur.

C'est dans ces conditions qu'après libres discussions entre les Parties, celles-ci sont convenues de conclure le présent acte de renouvellement aux conditions ci-après exposées.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET - REGIME JURIDIQUE

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui l'accepte, les biens désignés ci-dessous et selon les clauses et conditions ci-après détaillées.

Il est précisé que les parties entendent volontairement se soumettre au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, y compris le droit au renouvellement prévu par ces textes.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les locaux loués dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence CERDANA I », sis 46 boulevard Déodat de Séverac – 31000 TOULOUSE, soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Désignation du Bien (indépendamment des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit Bien).

Numéro de Logement	
Étage	
Type	
Surface habitable	
Numéro de parking	8048

Paraphe RA

DS U

paraphes

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

ARTICLE 3 - DUREE ET PRISE D'EFFET

3.1 Durée

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 9 ans prenant effet le 1er septembre 2024 pour se terminer le 31 août 2033.

3.2 Congé émanant du Preneur

Le Preneur pourra donner congé à la fin de chaque période triennale, sous réserve de notifier son congé avec un préavis de six mois dans les formes prévues à l'article L. 145-4 du code de Commerce.

3.3 Congé émanant du Bailleur

Le Bailleur pourra donner congé au Preneur dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'usage principal d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence étudiante meublée avec services, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans la Résidence pour un usage d'habitation à destination d'étudiants et en la fourniture de services organisés depuis les parties communes, tant générales qu'à affectation spéciales (prestations para-hôtelières).

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Il est ici précisé que le Preneur mettra à disposition de sa clientèle, 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,
- L'accueil- la réception- le gardiennage.

Le Bailleur s'engage, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à voter le maintien de ces dispositions dans le règlement de copropriété à l'occasion d'une demande de modification d'autres copropriétaires qui ne serait pas imposée par les lois et les règlements en vigueur.

Le Preneur s'engage à rendre les services et prestations prévus par l'article 261 D4° b) du Code Général des Impôts en respectant les conditions fixées par la loi et par la doctrine administrative, matérialisée par une instruction du 30 avril 20 03 3(A-2-03), de sorte que l'activité locative soit soumise à la TVA; il s'engage à ce titre à se doter des moyens en matériel et personnel requis pour assurer le caractère effectif de cette offre de services afin que l'ensemble des sous-locataires du Preneur accueillis dans la résidence puisse en bénéficier. Au jour de la signature des présentes, trois au moins des quatre services suivants doivent être proposés aux étudiants pour respecter l'article 261 D4du CGI : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison et accueil.

Le Preneur prend acte de ce que le respect de la définition de la destination ci-dessus (sous-locations à usage d'habitation avec prestations para-hôtelières) est déterminant pour le statut fiscal du Bailleur, tant au regard des impôts directs (locations meublés) qu'au regard de la TVA; par suite, en cas de non-respect de sa part de cette destination, il devra indemniser le Bailleur en lui versant une somme égale aux conséquences financières du préjudice subi du fait de la remise en cause de son statut fiscal,

Paraphe RA

paraphes DS U

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

indépendamment des autres sanctions résultant des présentes et du droit commun, relatifs au non-respect de la destination.

ARTICLE 5 – LOYER ET REVISION DU LOYER

5.1 Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 231,96 euros hors taxes hors charges.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer mensuellement et à terme échu au Bailleur, le 5 du mois suivant l'échéance. Tous les paiements sont adressés au domicile du Bailleur ou entre les mains de son mandataire qui sera désigné ou à toute autre adresse indiquée par lui ou par virement bancaire sur le compte bancaire de son choix.

Le Bailleur donne en outre mandat exprès au Preneur d'établir en ses lieu et place les factures de loyer avec mention de la TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du code général des impôts et 242 nonies A de l'annexe II du même code, elles devront présenter la même forme que si elles étaient établies par le Bailleur.

Il est précisé que le Bailleur conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le Bailleur s'engage à :

- Verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte
- Réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue
- Signaler au Preneur toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise ou ses coordonnées.

Le Bailleur dispose d'un délai d'un an à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat de facturation, conclu à titre gratuit, durera pendant le Bail et ses éventuels renouvellements. Le Bailleur pourra reprendre l'initiative de l'établissement de ses factures à tout instant.

5.2 Révision du loyer

Le loyer sera révisé de plein droit le 1er septembre de chaque année, et pour la première fois le 1er septembre 2025, selon la variation annuelle de l'indice de référence des loyers tel qu'établi par l'INSEE.

Le taux de variation indiciaire sera calculé en prenant en compte :

- Comme indice de référence : le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail pour la première indexation,
- Comme indice de comparaison : l'indice publié au 1er septembre de chaque année.

En cas de cessation de la publication ou de la disparition de l'indice choisi pour les occupants de la Résidence étudiants avant l'expiration du Bail, les Parties conviennent d'appliquer de plein droit l'indice substitué dans des conditions et selon le coefficient de raccordement publié par l'INSEE.

paraphes
Paraphe RA
DS U

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

En cas de remise en cause de l'indice choisi par les Parties par décision de justice ou en application de dispositions règlementaires, le nouvel indice s'appliquera à la hausse comme à la baisse dans la limite de 2,5 % par an.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Obligations du Preneur :

A - Entretien et réparations

Pour les locaux et équipements à usage privatif, le Preneur ne supportera que les réparations et réfections locatives (visées au décret n°87 - 712 du 26 août 1987) et non locatives (autres travaux non visés par ledit décret), rendues nécessaires pour assurer la jouissance paisible des parties privatives, à l'exclusion du remplacement des équipements du logement devenus irréparables (plaques de cuisson, réfrigérateur, cumulus et appareils de chauffage).

Les dépenses liées aux grosses réparations, en ce compris pour remédier à la vétusté, demeurent à la charge du Bailleur.

D'une façon générale, le Bailleur n'aura pas à prendre en charge des dépenses consécutives à des dégradations imputables aux sous-locataires du Preneur, aux salariés du Preneur ou liées à un défaut d'entretien ou à tout manquement du Preneur (auxquels cas, les dépenses resteront à la charge du Preneur, à charge pour lui de se retourner le cas échéant contre l'auteur des dégâts).

Les travaux de mise aux normes des locaux avec leur destination et imposés par la réglementation et les dépenses y afférentes resteront à la charge exclusive du Bailleur.

Le Preneur aura l'obligation de prendre toutes dispositions pour entretenir le mobilier. Le Bailleur est responsable financièrement du renouvellement de ce mobilier, sauf en cas de dégradations imputables aux sous-locataires du Preneur, aux salariés du Preneur ou consécutives à un défaut d'entretien ou à tout manquement du Preneur (auxquels cas, les dépenses resteront à la charge du Preneur, à charge pour lui de se retourner le cas échéant contre l'auteur des dégâts).

Les Parties précisent qu'un seul renouvellement du mobilier pourra être demandé au Bailleur par période de neuf ans.

B - Restitution des lieux à la fin du Bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au Bailleur en bon état d'entretien et de propreté, étant effectuées les réparations locatives incombant au Preneur telles qu'énoncées au présent article.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les Parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par le décret du 26 août 1987 se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de la location, conformément à leur destination (le Preneur ne répondant pas de l'état de vétusté des locaux), et dans le respect des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

C - Consommations, contributions, taxes et charges diverses

Le Bailleur conservera à sa seule charge les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil et les dépenses comme il est dit ci-après.

paraphes
Paraphe
RA
DS
U

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

Il est dressé l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail suivant :

Catégorie de charges, impôts, taxes et redevances	**A la charge du Bailleur**	**A la charge du Preneur**
Charges de copropriété récupérables au sens du décret n° 87-713 du 26 août 1987		X
Charges de copropriété non récupérables au sens du décret n° 87-713 du 26 août 1987dont :	X	
Honoraires du syndic	X	
Assurance de l'immeuble	X	
Contributions personnelles et mobilières, taxes locatives, contribution économique territoriale du Preneur		X
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		X
Impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus		X
Impôts et taxes ordinairement à la charge des propriétaires, y compris l'impôt foncier	X	
Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires	X	
Dépenses relatives aux grosses réparations de l'article 606 du code civil et les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations et honoraires liés à la réalisation de ces travaux	X	
Frais d'assemblées générales	x	

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

6.2 Obligations du Bailleur :

Le Bailleur conservera à sa charge :

paraphes

Paraphe

DS

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

- 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 ou irréparable, des éléments d'équipement vétustes ou irréparables (plaques de cuisson, réfrigérateur, les radiateurs, le chauffe-eau,
- les dépenses de copropriété usuelles non récupérables (et notamment honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble) et ainsi que les dépenses de remise en état des logements,
- 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 des parties communes et de tous les éléments communs.

6.3 Travaux du Bailleur

Le Preneur s'oblige à souffrir sans indemnité, toutes les grosses réparations et travaux qui deviendraient utiles ou nécessaires dans les locaux loués ou dans la Résidence, quelles qu'en soient l'importance et la durée quand bien même celle-ci excèderait 21 jours. Toutefois, le Bailleur s'interdit d'entreprendre celles-ci pendant la période de pleine saison.

Il est précisé :

- Qu'aucuns travaux n'a été réalisé dans les lieux loués durant les trois années précédant la signature du Bail à l'exception des travaux dont la liste se trouve annexée au présent Bail

Annexe 1 : liste des travaux entrepris les 3 dernières années

- Que le Bailleur envisage de réaliser de travaux au cours des trois années suivant la prise d'effet du présent. Le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, dans le délai de deux mois suivant chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années écoulées ainsi qu'un état prévisionnel des travaux envisagés pour les trois années suivantes.

Annexe 2 : liste des travaux à entreprendre les 3 prochaines années

ARTICLE 7 – SOUS-LOCATION

Le Preneur est de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations aux conditions suivantes :

- La sous-location est conforme à la destination définie à l'article 4 du présent Bail ;
- Les sous-locataires ne présentent aucun lien juridique avec le Bailleur.

Dans cette hypothèse, par dérogation à l'article L 145-31 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.

paraphes

Paraphe RA

DS U

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

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 affectant la structure, l'étanchéité ou la sécurité de l'immeuble, ou enfin de la survenance de circonstances exceptionnelles ou graves (telles que l'interdiction de circulation des personnes, guerre, attentat ainsi expressément assimilés à un cas de force majeure) ne permettant pas une occupation effective et normale du Bien ou l'exploitation de la résidence dans des conditions normales, le loyer défini au présent Bail ne sera pas payé jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 8 – MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE ET D'ENTRETIEN DES LOCAUX – ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail et l'entretien des locaux privatifs dans les conditions de l'article 5 ci-avant. Il assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la ventilation des polices d'assurance souscrites par le syndic, de la représentation éventuelle du Bailleur lors de la réception des biens, de la prise en charge de l'ensemble des réparations locatives et non locatives du lot privatif pendant toute la durée du bail et selon les conditions reprises à l'article 5 ci-avant.

Par ailleurs, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou à toute personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il 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 lieux et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver au Bien et à la Résidence leur destination propre.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur pourra ne pas donner mandat au Preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le Bailleur.

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. A défaut pour le Bailleur de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Preneur, le Bailleur devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

Dans le cadre du renouvellement de bail, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscale du Bailleur) du ou des biens pris à bail et l'entretien des locaux privatifs dans les conditions de l'article 6.1 A. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurance souscrites par le syndic, de la prise en charge de l'ensemble des réparations locatives et non locatives du lot privatif pendant la durée du renouvellement du bail et selon les conditions reprises à l'article 6.1 A.
Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins, le cout de cette gestion administrative et cet entretien des locaux privatifs, dans les conditions financières fixées dans le bail initial.

Le montant correspondant sera déduit chaque année du loyer versé par le Preneur au titre du loyer du mois de janvier et il est révisable dans les conditions du loyer.

ARTICLE 9 - ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application des articles L. 125-5 et suivants et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions, ceux éventuellement liés au radon et précisant si le terrain est situé dans un secteur

paraphes

Paraphe RA

DS U

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

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 (annexe 3).

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 sismiques, et qu'il n'a pas été informé d'un tel sinistre.

ARTICLE 10 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les Parties reconnaissent que le Diagnostic de Performance Énergétique est en cours de validité à la date de signature du présent Bail (annexe 4).

ARTICLE 11 – REVENTE – DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

11.1 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.

11.2 Droit de préférence du Preneur

Si, au cours du présent Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur envisage de vendre les Locaux objets de la présente location, il devra en informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Ce dernier 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 notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est 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 est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décidait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur pressenti, le notaire chargé de la réalisation de la vente devra, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra à nouveau 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'aura pas été acceptée dans ce délai est caduque. Le Preneur qui accepte 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 notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est 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 est sans effet.

Les dispositions du présent article seront reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Paraphe RA

DS U

Docusign Envelope ID: BBEA3376-E5F8-457E-9F43-4D01ED782810

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS DIVERSES

Toutes les autres clauses du bail initial demeurent inchangées et restent applicables.

ARTICLE 13 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties s'engagent à signer électroniquement le présent Bail conformément aux articles 1366 et 1367 du Code Civil et au décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique (« Lois et Règlements Relatifs à la Signature Électronique »), par l'intermédiaire du prestataire DocuSign qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du Bail conformément aux Lois et Règlements Relatifs à la Signature Électronique.

Chaque Partie s'engage à prendre toutes les mesures appropriées afin que la signature électronique d du Bail soit apposée par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chaque Partie reconnaît et s'engage par les présentes à ce que la signature du Bail via le procédé électronique susmentionné s'effectue en pleine connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des Lois et Règlements Relatifs à la Signature Électronique et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à son droit d'intenter toute action en justice et/ou réclamation, découlant directement ou indirectement de la fiabilité dudit procédé de signature électronique et/ou des preuves de son intention de conclure le compromis à cet égard.

En un seul exemplaire signé électroniquement par la plateforme DocuSign sur laquelle chacun des signataires pourra télécharger l'acte signé et son certificat de signature électronique.

ANNEXES

1 – État récapitulatif des travaux engagés au cours des trois dernières années
2 – État prévisionnel des travaux projetés sur les trois années à venir
3 – État des risques et pollutions
4 – Diagnostic de performance énergétique

Le(s) Bailleur(s)	**Le Preneur**
ROUSSET ABEL CLAUDE MARIE	La société OHLE représentée par Monsieur Lionel LERISSEL
Signé par : ROUSSET Abel 77DBB917343741C...	DocuSigned by: LERISSEL Lionel 02591549312849D...
30-août-24 | 08:59 PDT	05-sept.-24 | 00:58 PDT

paraphes