LB2S
by Consultim



Illustration à caractère d'ambiance

BAIL COMMERCIAL

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

BAIL COMMERCIAL MEUBLE

1/ Entre les soussignés :

Société intervenant à l'acte : .....
Civilité : Monsieur
Nom : MAILLOT
Prénom : Jérémy
Adresse : 69 avenue de Toulouse
Adresse : .....
Code postal et ville : 31240 l'Union

Société intervenant à l'acte : .....
Civilité : Madame
Nom : MAILLOT
Prénom : Karine
Adresse : 69 avenue de Toulouse
Adresse : .....
Code postal et ville : 31240 l'Union

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 II» 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 ainsi qu'un permis de construire modificatif PC 31555 12 C0148 M2 obtenu le 23 janvier 2014 en cours de purge 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.

4

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 :
  - 109 logements pour une surface habitable totale d'environ 2281 m² environ
  - 34 emplacements de stationnement en sous-sol
  - 1 local commercial

- Parties communes :
  - Parties communes générales à affectation spéciale (locaux de services) :
    - une laverie au 2ème étage,
    - Un local ménage par niveau
  - Parties communes générales à usage commun (ensemble des occupants de la résidence) :
    - Hall et circulations,
    - blocs de boites aux lettres suivant prescriptions de la Poste,

d) La livraison de ce programme est prévue pour le 31 aout 2015.

e) Les parties privatives doivent faire l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement.

f) La résidence doit faire l'objet d'une exploitation en résidence hôtelière de Type ERP de 4ème catégorie 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 II » – 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 II située à TOULOUSE (31000) 46 boulevard Déodat de Séverac :

N° de logement	301
Etage	R+3
Type	T1
Surface habitable	20,15 m²
N° de parking sous-sol	

- 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 109 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

Le BAILLEUR remettra les clefs des lieux loués, au PRENEUR, qui ne prendra possession des lieux que si ces locaux sont achevés, et s'ils sont donc exploitables pour leur destination, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Compte tenu de la spécificité du logement étudiant, les parties conviennent entre elles que la notion d'achèvement, telle que définie par l'article R261-1 du code de la Construction et de l'Habitation, ne sera pas retenue pour l'appréciation de la présente convention ; pour l'application du présent bail, le terme achèvement s'entend comme l'état d'un immeuble livré avec les ouvrages, aménagements, installations, équipements intérieurs et extérieurs réalisés et en ordre de marche.

Le BAILLEUR prend acte du fait que le promoteur s'est engagé envers le PRENEUR, à mettre à disposition l'ensemble de la résidence selon les conditions précisées au paragraphe précédent.
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 d'achèvement et de mise à disposition des biens loués soit à titre prévisionnel le 31 aout 2015 pour une durée ferme de dix années entières et consécutives. Le bail prendra fin normalement le 30 août 2025.

Tout retard dans la date d'achèvement entraînera un report de la date d'effet du présent bail, sans toutefois affecter son terme qui restera fixée au 31 août 2025, mais sans que toutefois sa durée ne puisse être inférieure à neuf années entières et consécutives, et ce afin de remplir les conditions d'éligibilité fiscale de l'article 199 sexvicies du Code général des Impôts, auquel cas le terme du présent bail sera reporté d'autant.

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 principale

La destination principale est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la RESIDENCE, d'une activité d'exploitation de résidence hôtelière pour les 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 (local d'habitation), 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 ou dont le cout de la réparation serait supérieur à la valeur de remplacement (plaques de cuisson, réfrigérateur, cumulus, 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 2020 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.

H – Responsabilité

Dans le cas où l'absence de sous-location ou les difficultés de sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du bailleur,
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de la résidence...)

Le loyer défini à l'article 10 ne sera pas payé jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin, sauf si les éventuelles pertes de loyer étaient pris en charge par les assurances du syndic ou du preneur.

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 fonds 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:

- 3 762 € 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 ____/____ euros, majoré de la TVA en vigueur (TVA 20 %), au titre de la location du parking.

De convention expresse et définitive entre les parties, en cas de retard dans la date d'achèvement des biens loués non justifiable par une cause légitime de suspension de délai de livraison et en considération de la convention d'indemnisation conclue entre le Preneur et le Promoteur, le premier loyer dû au Bailleur à la suite de la prise d'effet du bail sera majoré du montant du loyer que ce dernier aurait perçu si les biens loués avaient été achevés et pris à bail à la date prévisionnelle d'achèvement soit le 1er septembre 2015 et ce jusqu'à la date de prise d'effet effective du présent bail.
Le montant de l'indemnité due au titre des dispositions ci-avant est plafonné à une somme équivalente à 6 mois de loyer.

h

KM
JM

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 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, uniquement à la hausse, selon la variation annuelle 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 2015 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.

4

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 185 € 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 ..... Lyon ..... Fait à : ... Lunel .....

Le ..... 28 juillet 2014 ..... Le : ... 30/07/14 .....

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

Annexe1 : Liste du mobilier / Annexe 2 : Etat des risques naturels et technologiques

HT

JM

ANNEXE 1- BAIL COMMERCIAL

DESCRIPTIF MOBILIER POUR T1

Lot(s) numéro : [redacted] Loft 30 L

- ☒ Bureau avec commode 3 tiroirs
- ☒ Panneau TV (posé sur bureau)
- ☒ Ensemble lit sans tiroir avec panneau mural ou tête de lit avec sommier/matelas
- ☒ Chevet
- ☒ Petit bar ou table repas
- ☒ Fauteuil bureau
- ☒ Deux tabourets hauts ou deux chaises
- ☒ Ecran TV
- ☒ Un réfrigérateur
- ☒ Deux plaques de cuisson
- ☒ Un micro-onde

Signature en deux exemplaires originaux

Fait à Lyon
Le 28 juillet 2014

Fait à : L'UNION
Le : 20/07/14

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

KM
JM

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 **26 avril 2011**

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

Le Cerdana II
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	zone 4	zone 3	zone 2	zone 1
forte	moyenne	modérée	faible	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

rayer la mention inutile

Nom M et Mme MALLOT Prénom

9. ~~Acquéreur~~ - Locataire

OHLE – LE SAINT JACQUES

10. Lieu / Date à **VERTOU** le **7 Février 2014**

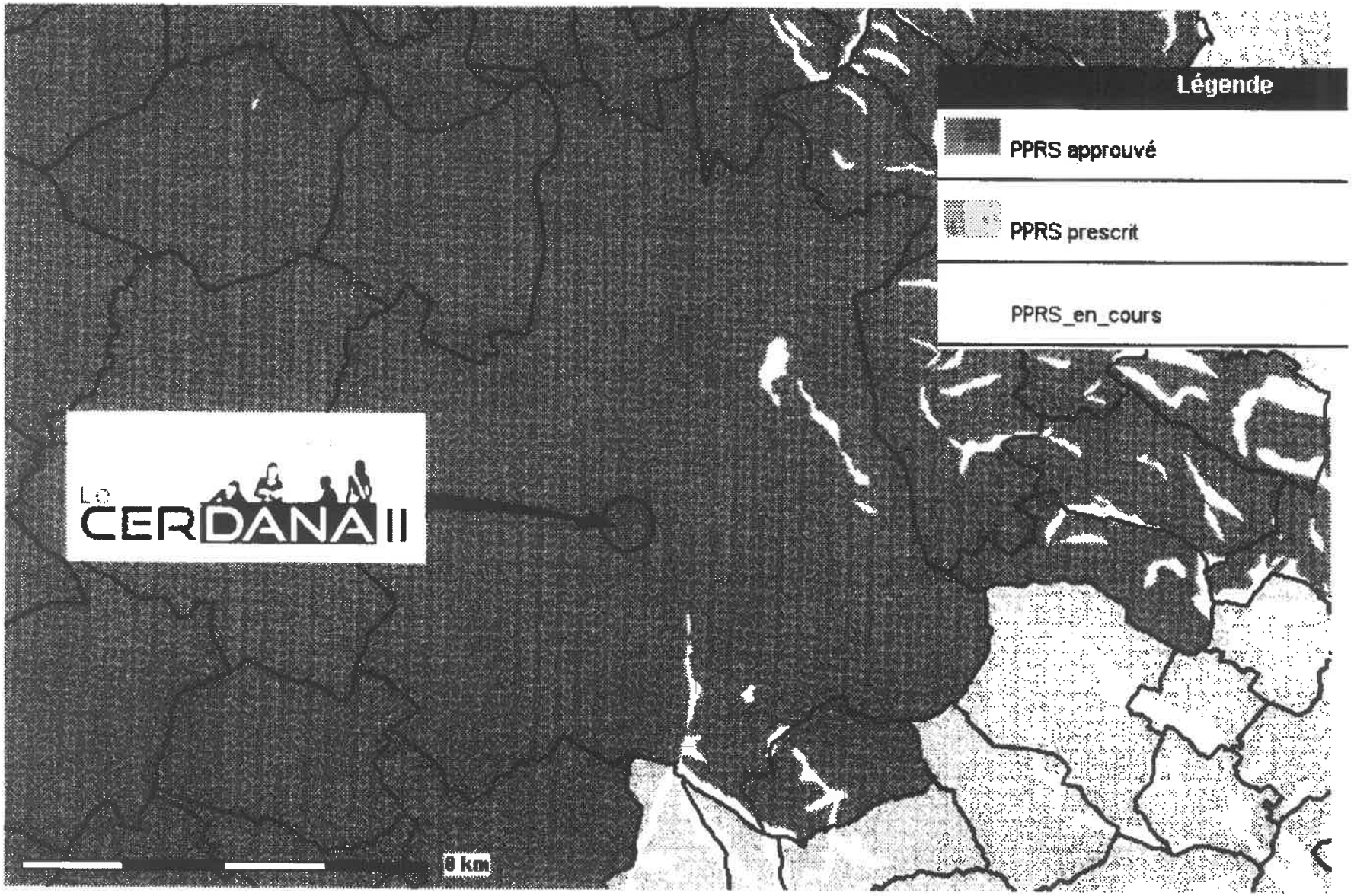
Attention !

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



AVENANT AU BAIL D'IMMEUBLE RESIDENCE CERDANA 2

ENTRE

L'Office Hôtelier du Logement Etudiant (OHLE), S.A.S. au capital de 250 000 €uros, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro B 398 395 913, siège à LYON 7ème, 43, rue Jaboulay, représentée par Monsieur Lionel LÉRISSEL, Président, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

ET

Monsieur et Madame MAILLOT Karine et Jérémy, Demeurant 8 bis Lotissement du Verger 31380 GARIDECH,

Etant préalablement exposé ce qui suit :

Suivant bail d'immeuble sous seing privé, le bailleur a donné en location à OHLE le logement n° 301 faisant partie de la résidence CERDANA 2 sise Boulevard Déodat de Séverac
31000 TOULOUSE.

En raison l'état d'urgence sanitaire de lutte contre la propagation du virus Covid-19 établi par la loi et le décret du 23 mars 2020, le secteur d'activité des résidences étudiantes est directement impacté, notamment avec la fermeture des établissements d'enseignement supérieur, induisant la prise de mesures préventives pour réduire l'impact humain et économique de cette crise sanitaire sur la résidence CERDANA 2.
Les parties souhaitant prendre en compte ces circonstances exceptionnelles et modifier temporairement les conditions financières se sont rapprochées pour définir les nouvelles modalités suivantes.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 **LOYER ET DATES D'EFFET**

Les parties conviennent de maintenir le loyer annuel à 70 % et de le fixer par mois à la somme de 227,28 € HT.

Ce maintien de loyer sera appliqué rétroactivement depuis 1er avril 2020 et jusqu'au dernier jour du mois de réouverture des établissements d'enseignement supérieur.

En cas de paiement trimestriel, le Preneur appliquera ces dispositions dérogatoires aux seuls mois concernés par ce dispositif exceptionnel.

ARTICLE 2 **DOMAINE D'APPLICATION DE L'AVENANT**

Les autres conditions du bail, non modifiées par le présent avenant, demeurent applicables et continuent de produire leur plein effet entre les parties jusqu'au terme dudit bail et ses renouvellements successifs.

Fait à Lyon, le 7 mai 2020, en deux exemplaires originaux

Le Bailleur	**Le Preneur,**
Monsieur et Madame MAILLOT Karine et Jérémy	OHLE Office Hôtelier du Logement Etudiant 43 rue Jaboulay 69349 Lyon Cedex 07 RCS LYON B 398 395 913

20013413149000012020Z