



## CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL PORTANT RENOUVELLEMENT

*de locaux d'habitation meublés dans une résidence avec services  
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code du commerce*

RESIDENCE SERVICES

« OMEGA » à ROUEN

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

D'une part,

Et :

La société dénommée « GLOBAL EXPLOITATION » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sis 172, rue Raimon de Trencavel - Le Clos des Muses CS40066 - 34075 MONTPELLIER Cedex3.

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

Ci-après dénommée « le Preneur » ou « l'Exploitant ».

D'autre part,

Ci-après dénommés collectivement « les Parties ».

### PREAMBULE CONTRACTUEL :

Le Propriétaire a donné à bail commercial à la société PARK AND SUITES, les locaux d'habitation ci-après désignés « le(s) bien(s) » à l'article 1<sup>er</sup> du présent bail.

Le bail commercial initialement conclu avec la société PARK AND SUITES a pris effet le 01/10/2012 pour une durée de neuf années.



☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ [proprietaires@globalexploitation.com](mailto:proprietaires@globalexploitation.com)

✉ 172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



Par acte sous seing privé en date du 22 Mai 2012, la société PARK AND SUITES a substitué à la société PARK AND SUITES ETUDES la gestion des baux de la résidence OMEGA, la société PARK AND SUITES ETUDES devenant le gestionnaire de ladite résidence.

La SAS GLOBAL EXPLOITATION, actuel Preneur à bail, vient aux droits de la société PARK AND SUITES ETUDES au terme des modifications suivantes :

- 1) PARK AND SUITES ETUDES, SAS au capital de 100.000,00€, ayant son siège social sis 125 rue Gilles Martinet – CS40066- 34075 Montpellier cedex 3, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°B 535 302 525 vient aux droits de la société SUITES ETUDES, SARL au capital de 311.242,00€ ayant son siège social sis 125 rue Gilles Martinet – CS40066- Montpellier cedex 3, immatriculée sous le n°B487 802 704 par l' effet de transmission universelle de patrimoine (dissolution sans liquidation) intervenue selon acte du 28/11/12 rétroactivement au 01/01/2012 et enregistrée au SIE de MONTPELLIER SUD EST le 26/12/12 Bordereau n°2012/3 371 Case n°47. Etant précisé que le nom commercial reste « SUITES ETUDES » ou « SUITETUDES ».
- 2) La société PARK AND SUITES ETUDES ayant changé de dénomination sociale pour GLOBAL EXPLOITATION, par décision du 27 juillet 2015, immatriculée au RCS de Montpellier sous le même numéro 535 302 525, dont la marque commerciale est « SUITETUDES ».

Par ce bail commercial le Preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier, et ce faisant la résidence de services, en proposant à des tiers l'hébergement meublé au sein des locaux loués. La sous location par l'exploitant à ces tiers s'accompagnera de prestations para hôtelières.

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

Le présent bail annule et remplace le précédent bail commercial, ainsi que ses avenants, à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. ENTREE EN VIGUEUR – CONDITION SUSPENSIVE - DUREE DU BAIL

#### 1.1 Entrée en vigueur

Le Bail prendra effet à compter du **01/07/2021** sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante.

L'entrée en vigueur du Bail interviendra à la condition suspensive du retour d'un minimum de 90% de baux commerciaux signés sur la résidence. En revanche, si le pourcentage minimum attendu n'est pas atteint, le preneur s'accorde la faculté de déroger à celui-ci et peut donc accepter la conclusion du présent bail.

La condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 30/06/2021. A défaut de réalisation de cette condition suspensive dans le délai précité, les parties conviennent de se rapprocher, à l'initiative de la partie la plus diligente, à l'effet d'envisager ensemble une solution satisfaisant les intérêts des deux Parties et, à défaut d'accord entre elles dans un délai de 28 jours calendaires, chacune d'entre elles aura la possibilité de se prévaloir de la caducité du présent bail sans qu'il soit besoin d'aucune formalité et sans indemnité de part ni d'autre.

En cas de réalisation de la condition suspensive dans le délai visé ci-dessus, le cas échéant prorogés d'un commun accord entre les parties par écrit, le Bail acquerra un caractère ferme et définitif, sans que la réitération de leur engagement par les Parties au titre des présentes soit nécessaire.

  Global Exploitation

☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ [proprietaires@globalexploitation.com](mailto:proprietaires@globalexploitation.com)

✉ 172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



## 1.2. Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de **neuf** années entières et consécutives.

Le Preneur pourra, selon les dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce, donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

## 1.3. Résiliation

A l'expiration du bail, les Parties auront la faculté de le résilier selon les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce en délivrant congés au moins six (6) mois à l'avance par acte extra judiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Etant ici précisé que la date de première présentation de la lettre recommandée fera foi pour déterminer le respect du délai de six mois.

## ARTICLE 2. DESIGNATION DU BIEN

### 2.1 Ensemble immobilier

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

**« Résidence OMEGA »**  
9 Rue Duguay Trouin  
76000 Rouen

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

### 2.2 Le bien appartenant au Bailleur au sein de la résidence et objet du bail

| UNITE(s) D'HABITATION | LOT COMMERCIAL | LOT DE COPROPRIETE | SUPERFICIE |
|-----------------------|----------------|--------------------|------------|
| T1                    | 504            | 2127               | 20,85 m2   |

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

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

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

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

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

Le Preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Selon l'article L145-40-2 du Code de Commerce :



☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ [proprietaires@globalexploitation.com](mailto:proprietaires@globalexploitation.com)

✉ 172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique à chaque locataire  
1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;  
2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

### ARTICLE 3. DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur devra affecter le(s) bien(s) présentement donné(s) à bail à l'exploitation de son activité de location en résidence avec services.

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

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

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

Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte », tels que les petits déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives. Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du logement. Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts. Le Bailleur renonce expressément à la franchise de base prévue par l'article 293 B du CGI.

### ARTICLE 4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixe annuel hors taxes, T.V.A. en sus, aux conditions ci-dessous :

#### 4.1. Composition du loyer

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

| LOT COMMERCIAL | LOYER ANNUEL Hors Taxes |
|----------------|-------------------------|
| N° 504         | 3355,12 €               |

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

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

#### 4.2. Paiement du loyer

Le loyer sera payé trimestriellement à terme échu. Le loyer sera réglé par virement bancaire. Tous les règlements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

B  
G

 Global Exploitation

☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ [proprietaires@globalexploitation.com](mailto:proprietaires@globalexploitation.com)

✉ 172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



#### 4.3. Indexation

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

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

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précisées, à l'équation d'indexation :  $\text{Loyer indexé} = \text{Loyer précédent} \times (\text{indice nouveau} / \text{indice N-3})$

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

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

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

##### 4.3.1 Limitations de l'indexation :

Les Parties conviennent expressément de limiter, en faveur du Bailleur, l'éventuelle hausse de loyer résultant de l'indexation triennale résultant du calcul ci-dessus à +4,5 % (plus quatre virgule cinq pourcent) maximum, l'indexation à la baisse étant, par ailleurs, limitée à -4,5% (moins quatre virgule cinq pourcent) maximum. Les Parties déclarent que cette présente clause constitue un élément déterminant des négociations intervenues dans la conclusion du présent renouvellement de bail sans laquelle elles n'auraient pas contracté et s'interdisent expressément de la remettre en cause.

#### ARTICLE 5. MANDAT DE FACTURATION

Au titre de ce bail, le Bailleur devrait émettre au Preneur les factures afférentes aux loyers.

Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Le Bailleur autorise aussi le Preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers. Le PRENEUR établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Les factures seront téléchargeables, via un service internet dédié, (service « i-suitétudes ») qui permettra également de communiquer avec les propriétaires sur l'exploitation de la résidence.

Une facturation trimestrielle de 3.00 € HT (trois euros hors taxes), soit 3.60€ TTC (trois euros et soixante centimes toutes taxes comprises) en considérant une TVA à 20 %, sera appliquée à titre de rémunération du mandat de facturation et d'accès au service internet. Il est par ailleurs convenu que le montant hors taxes de cette facturation subira une indexation triennale simultanément au loyer selon les mêmes modalités que celles définies à l'article 4.3.

Le montant de la facturation se compensera avec celui du loyer.

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

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



04 99 54 92 00  
04 67 15 53 34  
proprietaires@globalexploitation.com

172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



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

## ARTICLE 6. TRAVAUX, ENTRETIEN ET REPARATIONS

### 6.1. Charges de copropriété récupérables sur le Preneur

#### 6.1.1. Définition

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

Le décret 87-713 du 26 août 1987, auquel les Parties conviennent de se référer, désigne la liste des charges qui sont directement facturées au Bailleur, et dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur sur justificatif. Le Preneur n'est redevable que des charges listées dans ledit décret.

Les postes qui ne figurent pas dans le décret n°87-713 du 26/08/1987 restent à la charge exclusive du Bailleur (par exemple les honoraires du syndic, les éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie...etc).

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

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

- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le Propriétaire du local ou de l'immeuble. Par exception la taxe des ordures ménagères peut toutefois être répercutée sur le Preneur ;
- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des lieux loués ;
- Les charges de copropriété non récupérables ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la loi les locaux loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve tant dans les parties privatives que dans les parties communes.

#### 6.1.2. Modalités de paiement des charges

Le Preneur remboursera au Bailleur lesdites charges, sur présentation : d'une part de l'avis de taxe foncière incluant la taxe des ordures ménagères, d'autre part du décompte individuel de charges établi par le syndic à la fin de chaque exercice comptable de la copropriété.

Le Bailleur s'engage ainsi dès qu'il en disposera, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au Preneur. Il ne peut y avoir lieu à remboursement sans ce justificatif, par exemple lors des appels de fonds périodiques du syndicat envers le copropriétaire.

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

Toutefois, il est convenu dans le cadre de ce bail, que le Preneur acquittera directement entre les mains du syndic le paiement des charges de copropriété récupérables. Le règlement de ces charges se fera par provisions selon le budget prévisionnel de la copropriété sur appels de fonds du Syndic avec une régularisation

 Global Exploitation

☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ [proprietaires@globalexploitation.com](mailto:proprietaires@globalexploitation.com)

✉ 172 Rue Raimon de Trencavel CS40065  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



annuelle après clôture de l'exercice en cours. Le Bailleur règlera donc les charges non récupérables entre les mains du syndic également.

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

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

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

Le présent décret, désigne les réparations qui sont à la charge du locataire et dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Il est précisé ici que les réparations incombant au PRENEUR seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le BAILLEUR ou l'assemblée générale de la copropriété.

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

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

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

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

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

En cas d'absence de validation des travaux dans ce délai de dix jours, le Preneur enverra au Bailleur une mise en demeure en recommandé avec accusé de réception. Le Bailleur disposera d'un délai de dix jours à compter de sa réception pour répondre au Preneur. A défaut, le Preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui, dont le règlement sera à la charge du Bailleur, le cas échéant par voie de déduction sur les sommes dues par le Preneur par l'application du présent bail si cette dernière estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les Parties conviennent que le mécanisme prévu aux alinéas précédents n'aura pas à être observé dans deux situations alternatives, dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien aux frais du bailleur par voie de déduction sur les sommes dues par le Preneur par l'application du présent bail :



a. D'une part, si le montant du devis de réparation, de remplacement ou d'entretien n'excède pas 200€ HT;

b. D'autre part, si les travaux en cause sont urgents, étant précisé que les travaux urgents sont ceux imposés par des considérations d'hygiène, de salubrité ou de sécurité des biens et des personnes. Il est convenu que les travaux urgents soient ainsi listés : le remplacement de cumulus, de radiateur, de réfrigérateur et de plaque de cuisson.

#### 6.4. Travaux interdits au PRENEUR

Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, de cloisonnement, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.

#### 6.5. Travaux effectués par le BAILLEUR

Le Preneur s'engage à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou nécessaires ressortant de la responsabilité du Bailleur.

Ce dernier devra néanmoins prendre toutes précautions pour troubler le moins possible l'activité du Preneur. Les Parties définiront de concert le calendrier des travaux à effectuer le cas échéant.

Aucune des Parties ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

Au terme de la relation locative, le Preneur s'engage à laisser au Bailleur la propriété des travaux réalisés par lui et agréés par le Bailleur soit en application des dispositions contractuelles soit par un accord spécifique sans en recevoir d'indemnisation mais sans qu'il soit corrélativement possible pour le Bailleur d'exiger une remise en état des lieux dans leur état primitif.

Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le Preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

### ARTICLE 7. MOBILIER

#### 7.1. Renouvellement légal du mobilier

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

##### 7.1.1. Renouvellement du mobilier dégradé :

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

##### 7.1.2. Renouvellement du mobilier vétuste :

Dans le cas du mobilier hors d'usage du fait de vétusté, panne mais dont le Preneur, ses préposés ou sa clientèle ne peuvent être tenus pour responsables, le Preneur informera par tout moyen (courrier et email) le Bailleur de l'imminence de procéder au remplacement. Sans opposition du Bailleur dans les quinze jours qui suivent l'envoi de la lettre, le Preneur procédera au remplacement du mobilier aux frais du Bailleur. Le Bailleur

 Global Exploitation

☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ [proprietaires@globalexploitation.com](mailto:proprietaires@globalexploitation.com)

✉ 172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



autorise expressément le Preneur à retenir les frais correspondant par voie de déduction sur les loyers sauf accord contraire des parties. Le Bailleur sera tenu de supporter le remplacement du mobilier lorsque ce remplacement sera rendu nécessaire du fait de sa vétusté ou son obsolescence quant au standing de la résidence.

## 7.2. Renouvellement conventionnel du mobilier

### 7.2.1 Définition contractuelle de la vétusté

Les parties conviennent, puisqu'il s'agit d'optimiser les performances locatives de la résidence, qu'à compter de la prise d'effet du bail, les meubles et accessoires seront contractuellement considérés comme vétustes même s'ils demeurent au sens traditionnel « utilisables ». Il s'agit donc d'une notion de vétusté spécifique, conventionnelle, liée à la nécessité de présenter à des candidats aux séjours, un ameublement correspondant au goût du jour. Les parties conviennent par ailleurs que si un élément du mobilier correspond à la fois à la définition de la vétusté donnée par le présent article, et à la définition du mobilier dégradé de l'article 7.1.1, c'est le régime du renouvellement du mobilier vétuste qui s'appliquera.

### 7.2.2. Renouvellement

Dans le cas du mobilier hors d'usage du fait de vétusté ou panne mais dont le Preneur, ses préposés ou sa clientèle ne peuvent être tenus pour responsables, le Preneur informera par tout moyen (courrier et mail) le Bailleur de l'imminence de procéder au remplacement. Sans opposition du Bailleur dans les quinze jours qui suivent, le Preneur procédera au remplacement du mobilier aux frais du Bailleur. Le Bailleur autorise expressément le Preneur à retenir les frais correspondant par voie de déduction sur les loyers sauf accord contraire des parties. Le Bailleur sera tenu de supporter le remplacement du mobilier lorsque ce remplacement sera rendu nécessaire du fait de sa vétusté ou son obsolescence quant au standing de la résidence.

## 7.3 Evaluation du prix

Le prix du mobilier, qui sera ainsi supporté par le Bailleur, ne pourra être supérieur au prix du mobilier Hors Taxes acquis par ce dernier initialement et augmenté de 10% (soit selon la formule suivante = prix mobilier origine HT x 1.1).

Lorsque plusieurs éléments mobiliers sont renouvelés simultanément, il n'y a pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et c'est l'ensemble du coût des éléments

## ARTICLE 8. RENOUVELLEMENT DU MOBILIER et TRAVAUX DE RENOVATION

Conformément aux dispositions de l'article 7.2 du présent bail, le Bailleur accepte d'ores et déjà de financer les travaux d'amélioration suivants : pose de porte de cabine de douche, meuble de rangement de salle de douche, réfection des plinthes de la salle de douche, kit décoration, voilage, matelas, kit vaisselle, mobilier divers, remise en peinture du logement, renouvellement du matériel permettant la distribution d'internet aux clients de la résidence et commande du diagnostic de performance énergétique. Il est précisé que l'ensemble de ce renouvellement du mobilier et de ces travaux seront réalisés au cours de l'année 2022. De plus, les matelas remplacés postérieurement au 1<sup>er</sup> Janvier 2020 ne feront pas l'objet d'un renouvellement en 2022 de sorte que le coût dudit matelas sera déduit du montant forfaitaire indiqué ci-dessous.

Le montant forfaitaire de ces travaux d'amélioration est fonction de la typologie de l'appartement, à savoir :

- Logement de type 1 (T1) : 2900 euros HT (deux mille neuf cent euros hors taxes)
- Logement de type 1 bis (T1 bis) : 2900 euros HT (deux mille neuf cent euros hors taxes)
- Logement de type 1 mezzanine (T1 mezzanine) : 3500 euros HT (trois mille cinq cent euros hors taxes)
- Logement de type 2 (T2) : 3800 euros HT (trois mille huit cent euros hors taxes)

La perte d'exploitation subie par le PRENEUR à l'occasion de ces travaux ne sera pas refacturée au BAILLEUR.

## ARTICLE 9. GARANTIE DE JOUISSANCE PAISIBLE DES LOCAUX

Conformément à l'obligation de délivrance prévue à l'article 1719 du Code Civil, le Bailleur s'engage à tout



04 99 54 92 00  
04 67 15 53 34  
proprietaires@globalexploitation.com

172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



mettre en œuvre afin :

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

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

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

Avant toute interruption de loyer, le preneur s'engage à informer le Bailleur par courrier et mail en fournissant l'ensemble des pièces justifiant l'impact du trouble sur son activité, le taux d'occupation et sur son chiffre d'affaires. Le Bailleur disposera d'un délai de quinze jours à compter de l'envoi de la lettre pour s'opposer à la suspension du loyer ou envisager les modalités de l'interruption de versement des loyers. A défaut de réponse du Bailleur dans ce délai de quinze jours les loyers seront suspendus.

## ARTICLE 10. ENSEIGNES

### 10.1. A l'intérieur des locaux

Le Preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux communs et privatifs toutes enseignes et signalétique de son choix. Le Bailleur s'engage à prêter son concours, si nécessaire, afin que le syndicat des copropriétaires délivre cette autorisation en assemblée générale organisée par le syndic.

### 10.2. En façade

Le Preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location. Le Preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, le Preneur adressera au Bailleur les documents les plus complets (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier sollicite l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale ordinaire (ou extraordinaire/spéciale si nécessaire) et le vote.

## ARTICLE 11. CESSION – SOUS-LOCATION

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

Le Preneur est par ailleurs autorisé à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que telles que définies ci avant. Il s'agit de viser ici l'hypothèse de la sous-location à un autre exploitant, et non celle de la sous-location aux candidats aux séjours qui fait l'objet quant à elle de l'article 19. Le bailleur renonce à invoquer l'article L145-31 du code du commerce dans son intégralité.

## ARTICLE 12. CONCOURS DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de Propriétaire s'avèrerait nécessaire, et notamment en référence à l'article 9 du présent bail, à donner au Preneur toutes les autorisations ou



concours nécessaires.

## ARTICLE 13. NON CONCURRENCE

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

## ARTICLE 14. DOSSIER TECHNIQUE

Conformément aux dispositions des articles L134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, il est communiqué au PRENEUR le diagnostic de performance énergétique des lieux loués et l'Etat des Risques et Pollution, ainsi que, le cas échéant, les conseils et recommandations de l'auteur du diagnostic. Le Bailleur donne d'ores et déjà mandat exprès au preneur afin de commander le diagnostic de performance énergétique à la fin de la durée de validité dudit diagnostic. Il est précisé que le montant de la réalisation de ce diagnostic est compris dans le montant forfaitaire par typologie précisé à l'article 8 susvisé. Par ailleurs, conformément à l'article 3-3 de la loi n° 86-1290 du 6 Juillet 1989 le bailleur doit communiquer au Preneur le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité. Le Bailleur donne mandat exprès au Preneur afin de commander pour son compte et à ses frais, au cours de l'année 2027, le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité.

## ARTICLE 15. ASSURANCES

### 15.1. Assurance du Bailleur

L'exploitant informe le Bailleur qu'il doit souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de Propriétaire non occupant.

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

### 15.2. Assurance du Preneur

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

## ARTICLE 16. PROLONGATION OU RENOUVELLEMENT DU BAIL

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

Il est rappelé, conformément aux dispositions de l'article L145-14 du code de commerce, qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du Bailleur après l'expiration de la durée contractuelle, le Preneur a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causer par ce refus directement ou indirectement par ce refus. L'évaluation de l'indemnité d'éviction est faite par référence au chiffre d'affaires TTC annuel moyen calculé sur trois années, multipliée par un coefficient conformément aux règles usuelles des baux commerciaux.

## ARTICLE 17. PLURALITE DE BAILLEURS

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



## ARTICLE 18. CLAUSE RESOLUTOIRE

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

## ARTICLE 19. DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CESSIION DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article 145-46-1 du Code de commerce, si le Bailleur envisage de vendre les lieux objets du présent bail, il en informera le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur.

## ARTICLE 20. SOUS LOCATION

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

## ARTICLE 21. ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.  
Chacune des Parties s'engage à informer l'autre sans délai de toute modification de son domicile.

## ANNEXE 1 : MANDAT

Fait à Montpellier,

Le ..... / ..... / .....

En deux exemplaires originaux paraphés et signés par les Parties,

Signature du Bailleur

Sur 12 pages hors annexes

Signature du Preneur

Le PRENEUR,

La société **GLOBAL EXPLOITATION**,

Représentée par M. Jerome Coste ou son délégué

Signature :

Global Exploitation  
172 rue Raimon de Trencavel CS 40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3  
0325 88 17 89  
SAS au capital de 100 000€  
RCS Montpellier 535 302 525

 Global Exploitation

☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ [proprietaires@globalexploitation.com](mailto:proprietaires@globalexploitation.com)

☎ 172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



## ANNEXE 1. MANDAT

### JE SOUSSIGNE(E) :

- Madame/Monsieur SEILLIER Frédéric domicilié(es) 2199 route de Neufchatel 76230 ISNEAUVILLE  
Agissant en qualité de Propriétaire du lot n°504 (2127) de l'immeuble OMEGA sis 9 Rue Duguay Trouin, 76000 Rouen

### DONNE MANDAT SPECIAL ET EXPRES A :

- Le Preneur « Global Exploitation » sis 172 rue Raimon de Trencavel, Le Clos des Muses à MONTPELLIER (34),

### A L'EFFET DE :

- Commander pour mon compte sur l'année 2022 les travaux, le mobilier et la réfection des peintures auprès des sociétés sélectionnées par Global Exploitation selon les montants forfaitaires précisés ci-dessous :
- Signer pour mon compte les pièces contractuelles suivantes :

#### 1. Les divers devis en fonction des typologies suivantes et selon le montant forfaitaire indiqué ci-après :

- Logement de type 1 (T1) : 2900 euros HT (deux mille neuf cent euros hors taxes) : pose de porte de cabine de douche, meuble de rangement de salle de douche, réfection des plinthes de la salle de douche, kit décoration, voilage, matelas (sauf renouvellement déjà effectué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020), kit vaisselle, remise en peinture, diagnostic de performance énergétique et renouvellement du matériel permettant la distribution d'internet aux clients de la résidence,

- Logement de type 1 bis (T1 bis) : 2900 euros HT (deux mille neuf cent euros hors taxes) : pose de porte de cabine de douche, meuble de rangement de salle de douche, réfection des plinthes de la salle de douche, kit décoration, voilage, matelas (sauf renouvellement déjà effectué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020), kit vaisselle, remise en peinture, diagnostic de performance énergétique et renouvellement du matériel permettant la distribution d'internet aux clients de la résidence,

- Logement de type 1 mezzanine (T1 mezzanine) : 3500 euros HT (trois mille cinq cent euros hors taxes) : pose de porte de cabine de douche, meuble de rangement de salle de douche, réfection des plinthes de la salle de douche, kit décoration, voilage, matelas (sauf renouvellement déjà effectué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020), kit vaisselle, mobilier divers, remise en peinture, diagnostic de performance énergétique et renouvellement du matériel permettant la distribution d'internet aux clients de la résidence,

- Logement de type 2 (T2) : 3800 euros HT (trois mille huit cent euros hors taxes) : pose de porte de cabine de douche, meuble de rangement de salle de douche, réfection des plinthes de la salle de douche, kit décoration, voilage, matelas (sauf renouvellement déjà effectué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020), kit vaisselle, mobilier divers, remise en peinture, diagnostic de performance énergétique et renouvellement du matériel permettant la distribution d'internet aux clients de la résidence,

#### 2. Le procès-verbal de réception



☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ propriétaires@globalexploitation.com

✉ 172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



**ET DECLARE OPTER POUR LE FINANCEMENT SUIVANT (case à cocher) :**

€ Choix 1 :

Financement de 100% du cout total du mobilier et de la réfection des peintures par mes propres moyens à réception de la facture.

€ Choix 2 :

Financement de 50% du cout total du mobilier et de réfection des peintures par mes propres moyens en un appel de fonds ;

Financement de 50% (soit le solde) du cout total du mobilier et peinture par prélèvement sur 10 échéances de loyer dues par le Preneur (ou plus jusqu'à apurement du solde).

Nonobstant le mode de financement choisi par le Bailleur, si ce dernier ne procède pas au paiement des sommes dues au titre du remplacement de mobilier et de réfection des peintures à échéance et huit jours après réception d'une mise en demeure demeurée infructueuse, ce dernier autorise le preneur à les recouvrer par voie de déduction sur les sommes dues par le Preneur par l'application du présent bail.

**LE TOUT POUR :**

3. Le logement n° 504 (2127)
4. Dans l'immeuble OMEGA à Rouen

Le Preneur devra formuler auprès des sociétés d'ameublement et de réfection des peintures toutes réserves constatant l'existence de vices apparents. Le Preneur procédera à cette formalité avec sérieux et professionnalisme, cependant, la responsabilité du Preneur ne pourra être recherchée notamment en ce qui concerne les vices esthétiques et techniques qui ne seraient pas constatés lors de la réception.

**GLOBAL EXPLOITATION**

Signature :

Global Exploitation  
172 rue Raimon de Trencavel CS 40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 MONTPELLIER CEDEX 3  
0825 68 11 68  
SAS au capital de 100 000€  
RCS Montpellier 535 302 525



Global Exploitation

☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ [proprietaires@globalexploitation.com](mailto:proprietaires@globalexploitation.com)

📍 172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



## AVENANT N°1 CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL PORTANT RENOUVELLEMENT

*de locaux d'habitation meublés dans une résidence avec services  
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code du commerce*

RESIDENCE SERVICES

« OMEGA » à ROUEN

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

D'une part,

Et :

La société dénommée « GLOBAL EXPLOITATION » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sis 172, rue Raimon de Trencavel - Le Clos des Muses CS40066 - 34075 MONTPELLIER Cedex3.

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

Ci-après dénommée « *le Preneur* » ou « *l'Exploitant* ».

D'autre part,

Ci-après dénommés collectivement « *les Parties* ».

### PREAMBULE CONTRACTUEL :

Le Propriétaire a donné à bail commercial à la société PARK AND SUITES, les locaux d'habitation ci-après désignés « le(s) bien(s) » à l'article 1<sup>er</sup> du présent bail.

Le bail commercial initialement conclu avec la société PARK AND SUITES a pris effet le 01/10/2012 pour une durée de neuf années.



☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ [proprietaires@globalexploitation.com](mailto:proprietaires@globalexploitation.com)

✉ 172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



Par acte sous seing privé en date du 22 Mai 2012, la société PARK AND SUITES a substitué à la société PARK AND SUITES ETUDES la gestion des baux de la résidence OMEGA, la société PARK AND SUITES ETUDES devenant le gestionnaire de ladite résidence.

La SAS GLOBAL EXPLOITATION, actuel Preneur à bail, vient aux droits de la société PARK AND SUITES ETUDES au terme des modifications suivantes :

- 1) PARK AND SUITES ETUDES, SAS au capital de 100.000,00€, ayant son siège social sis 125 rue Gilles Martinet – CS40066- 34075 Montpellier cedex 3, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°B 535 302 525 vient aux droits de la société SUITES ETUDES, SARL au capital de 311.242,00€ ayant son siège social sis 125 rue Gilles Martinet – CS40066- Montpellier cedex 3, immatriculée sous le n°B487 802 704 par l'effet de transmission universelle de patrimoine (dissolution sans liquidation) intervenue selon acte du 28/11/12 rétroactivement au 01/01/2012 et enregistrée au SIE de MONTPELLIER SUD EST le 26/12/12 Bordereau n°2012/3 371 Case n°47. Etant précisé que le nom commercial reste « SUITES ETUDES » ou « SUITETUDES ».
- 2) La société PARK AND SUITES ETUDES ayant changé de dénomination sociale pour GLOBAL EXPLOITATION, par décision du 27 juillet 2015, immatriculée au RCS de Montpellier sous le même numéro 535 302 525, dont la marque commerciale est « SUITETUDES ».

Le 11 Mai 2021 le Preneur a proposé au Bailleur un avenant au bail commercial portant renouvellement sur le lot n° 504 (2127). Il est régularisé l'avenant n°-1 au bail commercial précité qui a pour objet de préciser les article 8 et 9.

Les parties conviennent que les autres clauses, charges et conditions du bail commercial portant renouvellement non modifiées, supprimées ou remplacées par les présentes, demeurent inchangées.

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. RENOUVELLEMENT DU MOBILIER et TRAVAUX DE RENOVATION

Conformément aux dispositions de l'article 7.2 du présent bail, le Bailleur accepte d'ores et déjà de financer les travaux d'amélioration suivants : pose de porte de cabine de douche, meuble de rangement de salle de douche, réfection des plinthes de la salle de douche, kit décoration, voilage, matelas, kit vaisselle, mobilier divers, remise en peinture du logement, renouvellement du matériel permettant la distribution d'internet aux clients de la résidence et commande du diagnostic de performance énergétique. Il est précisé que l'ensemble de ce renouvellement du mobilier et de ces travaux seront réalisés au cours de l'année 2022. De plus, les matelas remplacés postérieurement au 1<sup>er</sup> Janvier 2020 ne feront pas l'objet d'un renouvellement en 2022 de sorte que le coût dudit matelas sera déduit du montant forfaitaire indiqué ci-dessous.

Le montant forfaitaire de ces travaux d'amélioration est fonction de la typologie de l'appartement, à savoir :

- Logement de type 1 (T1) : 2900 euros HT (deux mille neuf cent euros hors taxes)
- Logement de type 1 bis (T1 bis) : 2900 euros HT (deux mille neuf cent euros hors taxes)
- Logement de type 1 mezzanine (T1 mezzanine) : 3500 euros HT (trois mille cinq cent euros hors taxes)
- Logement de type 2 (T2) : 3800 euros HT (trois mille huit cent euros hors taxes)

La perte d'exploitation subie par le PRENEUR à l'occasion de ces travaux ne sera pas refacturée au BAILLEUR.

Le prix forfaitaire indiqué correspond à un montant maximum financé par le bailleur. Les travaux, prestations et matériels achetés feront l'objet de mises en concurrence strictes, que l'exploitant pourra soumettre au conseil syndical pour information afin de maintenir le meilleur rapport qualité/coût, tout en envisageant toutes les pistes de réduction de prix possibles pour les bailleurs. Le preneur s'engage, suite aux travaux, à faire bénéficier aux bailleurs de toute réduction obtenue suite aux prix réels des travaux, prestations et matériels. Le preneur transmettra la liste détaillée et chiffrée de ces prestations, travaux, et de chaque matériel acheté afin de justifier le prix qui donnera lieu à la facturation finale.

 Global Exploitation

☎ 04 99 54 92 00  
☎ 04 67 15 53 34  
✉ [proprietaires@globalexploitation.com](mailto:proprietaires@globalexploitation.com)

✉ 172 Rue Raimon de Trencavel CS40066  
Le Clos des Muses - 5<sup>e</sup> étage  
34075 Montpellier CEDEX 3



## ARTICLE 2. GARANTIE DE JOUISSANCE PAISIBLE DES LOCAUX

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

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

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

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

Avant toute interruption de loyer, le preneur s'engage à informer le Bailleur par courrier et mail en fournissant l'ensemble des pièces justifiant l'impact du trouble sur son activité, le taux d'occupation et sur son chiffre d'affaires. Le Bailleur disposera d'un délai de quinze jours à compter de l'envoi de la lettre pour s'opposer à la suspension du loyer ou envisager les modalités de l'interruption de versement des loyers. A défaut de réponse du Bailleur dans ce délai de quinze jours les loyers seront suspendus.

En d'autres termes il n'y aura aucune suspension, annulation, interruption de loyer sans accord du bailleur et ces mesures ne seront mises en place qu'après 15 jours (1 mois en juillet et Aout) suivant la date de réception du mail ou de la date de signature de l'avis de réception du courrier le proposant.

Fait à Montpellier,

Le 28.. / 06 / 2021

En deux exemplaires originaux paraphés et signés par les Parties,

Sur 12 pages hors annexes

Le PRENEUR,

La société **GLOBAL EXPLOITATION**,

Représentée par M. Jerome Coste ou son délégué

Signature :

Global Exploitation

172 rue Raimon de Trencavel CS 340066

Le Clos des Muses 5ème étage

34075 MONTPELLIER CEDEX 3

0325 84 17 68

SAS au capital de 100 000€

RCS Montpellier 535 302 525

Signature :