

acte 22/10/12

Résidence « Le Campus de Sophia »

BAIL COMMERCIAL
Formule « Rendement »

(Locaux meublés)

Soumis aux dispositions de l'article L.145-1 à L. 145-60 du Code du Commerce

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence « Le Campus de Sophia », située à Antibes (06), a pour destination la réalisation d'une Résidence Étudiante. Elle fera l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, à savoir la SARL VILLAGE CENTER GESTION et ceci dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

AVOVENTES

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur :

«VILLAGE CENTER GESTION », SARL au capital de 250 000 €, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 490 230 930, dont le siège social est fixé ESPACE DON QUICHOTTE, 347, quai des Moulins, 34200 SETE, représentée par son Gérant, AVOVENTES, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « le Preneur »

Références du lot loué :

Résidence « Le Campus de Sophia »
664 route des 3 Moulins – 06 600 ANTIBES

N° du lot : A302

Type : T1

Surface habitable : 26,44 m²

Montant du loyer :

Montant annuel du loyer : 5603 € HT, -

TVA en sus soit 5999,49 € TTC

Fait à : Fontaine

Le : 26/11/2012

AVOVENTES

Sole 21/02/2013

→Paraphe(s)





PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES

Entre les soussignés, tels que désignés aux « CONDITIONS PARTICULIERES », il a été convenu ce qui suit :

Le **BAILLEUR** donne à bail au **PRENEUR** qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive, stipulée au bénéfice du **Preneur**, que le **Bailleur** devienne propriétaire dudit lot au terme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Cette condition suspensive sera considérée comme étant réalisée par la livraison du bien immobilier. A ce titre, le **Bailleur** mandate expressément le **Preneur** pour prendre livraison de son logement en ses lieux et place, faire les réserves nécessaires et notamment procéder à la signature du procès-verbal de réception avec relevé contradictoire des vices apparents s'il en existe et la remise des clés. Avant la date de livraison prévue dans le contrat de vente, le **Preneur** devra être convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception pour constater l'achèvement et la bonne réception des ouvrages avec les entreprises concernées. Toutefois, le **Bailleur** sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du **Preneur** à cette dernière.

La prise d'effet du présent bail est fixée à la date de livraison, toutes réserves levées, étant entendu que toutes les sommes dues dans le cadre de l'acte authentique de vente auront été intégralement acquittées. A défaut, la date de prise d'effet sera reportée et ne prendra effet que le 1^{er} jour du mois suivant le complet paiement du solde du prix; le **Preneur** se réservant alors le droit d'exploiter l'immeuble en lieu et place du **Bailleur** tant que celui-ci n'aura pas versé le solde du prix.

A défaut, les présentes seront considérées comme nulles et non venues.

ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne le bien immobilier loué.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 2 SERVITUDES

Le **Bailleur** déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

ARTICLE 3 AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Le **Preneur** ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence étudiante.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le **Preneur** s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre les services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N°3A9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA, et ce pendant toute la période de validité des présentes.

ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Les parties stipulent que le bail aura une durée initiale de neuf (9) années entières et consécutives, sans possibilité de résiliation triennale, à compter de sa prise d'effet.

A l'issu de cette période le bail sera tacitement reconduit par périodes de 3 ans sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la date d'échéance contractuelle.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence étudiante. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Le montant de cette indemnité sera équivalent à 2 fois le dernier loyer annuel versé au moment du non renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de démenagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

→Paraphe(s)



ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. – Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel déterminé à la partie « Conditions particulières » des présentes.

Le loyer étant stipulé hors taxes, le **Preneur** s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du **Bailleur**, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer sera versé, quel que soit le taux d'occupation réel du local.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable par trimestre civil à terme échu entre les mains du **Bailleur** ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu au terme du premier trimestre civil au prorata temporis et déduction faite d'une franchise de loyer pour la période allant de la date de livraison jusqu'au premier jour du mois suivant.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et 26, alinéa 2 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. Cette révision se fera sur la base de la variation en plus ou en moins de l'Indice National du Coût de la Construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1,5 % par an. Pour le calcul de cette variation, il est convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

Le **Bailleur** s'engage expressément à ce que le siège de ses intérêts familiaux ne se situe pas dans les locaux loués au titre du présent contrat.

Il indique sur ce point déclarer ses impôts et exercer ses droits civiques à une autre adresse que celle figurant sur le présent acte.

B. – Charges

Le **Preneur** devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, à l'exception des honoraires du syndic, et de la quote-part assurance immeuble et assurance multirisque habitation.

C. – Impôts et taxes

➤ Le **Preneur** acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au **Bailleur** à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

➤ Le **Bailleur** conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, à l'exception de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

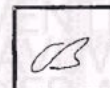
ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le **Preneur** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

6.1. ETAT DES LIEUX

Le **Preneur** prendra les lots loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés par le **Bailleur** en vertu du contrat de vente de mobilier signé concomitamment aux présentes.

➔Paraphe(s)



6.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le **Preneur** dispense le **Bailleur** de fournir aux présentes les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

6.3. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le **Preneur** tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le **Bailleur** s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les réparations suivantes :

- ravalement et peintures des façades,
- reprise du bardage isolant,
- réparation des charpentes, couvertures et étanchéité,
- interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures – interventions généralisées sur le double vitrage.

S'agissant de ces travaux, le **Preneur** devra prévenir immédiatement le **Bailleur** de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge.

En cas de refus du **Bailleur** de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation, le **Preneur** sera autorisé à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations. Le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le **Preneur** devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, dans le cadre de la destination ci-dessus prévue.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le **Preneur**. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires. Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le **Preneur** sera tenu d'en informer le **Bailleur**.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites avec le consentement et sous l'autorité du **Bailleur**, mais le **Preneur** en supportera la charge financière.

Le **Preneur** prendra en charge l'entretien du mobilier garnissant l'appartement.

Le **Bailleur** devra renouveler ce mobilier si nécessaire et ce, pendant toute la durée du bail.

6.4. AMELIORATIONS

Le **Preneur** supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du **Bailleur** aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le **Preneur**, avec ou sans l'autorisation du **Bailleur**, ne donneront pas lieu de la part du **Bailleur** à une quelconque indemnisation au profit du **Preneur**.

6.5. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le **Preneur** devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le **Bailleur** ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur.

6.6. CESSION - SOUS-LOCATION

- Le présent bail pourra être librement cédé par le **Preneur** à l'acquéreur de son fonds. En cas de cession isolée du présent bail, le **Preneur** ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du **Bailleur**.
- L'acte de cession devra être signifié au **Bailleur** conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.
- Le **Preneur** pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité.

➔ Paraphe(s)



6.7. ASSURANCES

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer ses compagnies d'assurances à tous recours contre le **Bailleur** et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le **Preneur** devra déclarer dans un délai de 10 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au **Bailleur** d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le **Bailleur** s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le **Preneur** et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le **Preneur** devra être en mesure de justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Le **Bailleur** autorise le **Preneur** et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre la société vendeuse, de toutes les garanties biennales et décennales auxquelles cette société est tenue et à mettre en jeu également l'assurance « Dommage – ouvrage » : dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **Preneur** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

6.8. VISITE DES LIEUX

Le **Preneur** devra laisser le **Bailleur**, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du **Preneur**. Il devra laisser visiter les lieux par le **Bailleur** ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ. Les dates et heures de visite seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

6.9. VENTE DU LOT

Les parties conviennent que, dans le cas où le **Bailleur** souhaiterait céder le bien lui appartenant, objet du présent bail, ce dernier s'engage à donner un mandat de vente au **Preneur** ou toute personne qu'il désignera.

ARTICLE 7 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

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

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié à la demande de l'une ou l'autre des parties sans indemnité et sans préjudice, pour le **Bailleur**, de ses droits éventuels contre le **Preneur** si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 8 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

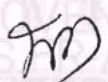
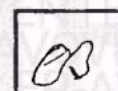
Le **Bailleur** facturera en conséquence au **Preneur** le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

ARTICLE 9 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément 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 de ses obligations, le **Bailleur** aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou sommation de payer signifiée par huissier de justice restée infructueuse.

→Paraphe(s)



ARTICLE 10 TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée, la cause, ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 11 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile :

- le bailleur en son adresse sus-indiquée
- le preneur dans les lieux loués

Les parties attribuent compétence de juridiction au tribunal compétent des lieux loués.

FAIT A

Banlaine

LE

27 Juin 2022

EN 2 EXEMPLAIRES

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

AVOVENTES

→Paraphe(s)

CB