

BAIL COMMERCIAL
Résidence étudiante «Les Estudines Pasteur» située Boulevard Pasteur à LILLE (annexe 3)

ENTRE LES SOUSSIGNES

représentée par
 Domiciliée à :

Ci-après désignée par le vocable le «bailleur», d'une part,

Et

la Société **RESIDENCES SERVICES GESTION**, Société par actions simplifiée au capital de 2 000 000 euros dont le siège social est sis au 42 avenue George V - 75008 PARIS Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS PARIS B 404 362 576 APE 5510 Z

Ci-après dénommée par le vocable le «preneur», d'une seconde part,

EXPOSE DES MOTIFS

Le «bailleur» a acquis ce jour de la SNCCV Euralille Lisbonne divers biens immobiliers dans une résidence située Boulevard Pasteur à Lille (59). Le descriptif, la définition de l'achèvement, les causes légitimes de retard et les conditions de livraison de ces biens étant déterminés dans l'acte authentique susvisé, dont le preneur déclare avoir une parfaite connaissance, les parties conviennent de ne pas reprendre le détail de ces dispositions qu'ils déclarent bien connaître.

Le vendeur s'est obligé à achever les parties privatives de l'immeuble et à les mettre à disposition pour être meublées au PRENEUR à la date prévisionnelle du 31 juillet 2010, de façon à ce que la résidence soit totalement achevée au 31 août 2010. La mise en exploitation de la résidence par L'EXPLOITANT interviendra le 1^{er} septembre 2010.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite résidence sous forme d'une résidence avec services, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR, quel que soit le taux d'occupation réel du local et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôtelières ci-après décrites à l'article 3.

CECI EXPOSE, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.**I. OBJET DU BAIL**

Conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et aux articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953, le BAILLEUR donne par les présentes à bail au PRENEUR, les locaux équipés et meublés suivants situés dans l'ensemble immobilier susvisé :

N° DE LOT	TYPE	ETAGE

Lesdits locaux étant loués meublés ainsi qu'il résulte d'un état qui demeurera ci-joint et annexé, la fourniture du mobilier étant à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles du descriptif des parties communes et privatives et des plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

II. DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu le jour de l'acquisition des biens. Il prend effet le jour de la mise en exploitation de la résidence ou le premier jour du mois suivant l'acquisition si celle-ci est postérieure à cette date.

Le bail est conclu pour une période de 9 années fermes et consécutives, et sans possibilité de résiliation triennale, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 alinéa 2 du Code de commerce.

Le bail commencera donc prévisionnellement le 1^{er} septembre 2010
 Le bail expirera donc prévisionnellement le 31 août 2019

Dans le cas d'une date de mise à disposition du PRENEUR pour ameublement, du (des) lot(s), antérieure ou postérieure à celle énoncée dans l'exposé, à savoir le 31 juillet 2010, la date initiale de prise d'effet du bail sera décalée dans les mêmes proportions.

A défaut de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre fin au bail, dans les formes prévues par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce, ou si le PRENEUR ne demande pas le renouvellement de son bail dans les conditions de l'article L 145-10 du Code de commerce, le bail se poursuivra tacitement pour une période de 9 années.

III. DESTINATION DES LIEUX

II est précisé que le PRENEUR exercera, dans les locaux faisant l'objet du présent contrat, une activité commerciale d'exploitant de résidence pour étudiants avec services para-hôtelières consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite résidence pour des périodes de temps déterminées.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et, en conséquence, le PRENEUR s'engage auprès du BAILLEUR à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement trois des quatre services suivants : le petit-déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D4 du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitant de résidences avec services, ce qui a notamment pour conséquence, l'assujettissement des loyers à la TVA, et d'autre part, le PRENEUR devra faire le nécessaire pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut de résidence avec services pendant toute la durée du bail.

IV. CHARGES ET CONDITIONS

4.1. Concernant le PRENEUR

A. Livraison

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Un inventaire du mobilier devra être établi le jour de la prise en jouissance des locaux. Le mobilier devra nécessairement correspondre à la liste fixée par le PRENEUR, le BAILLEUR étant propriétaire des meubles.

B. Entretien et réparations

Le PRENEUR entretiendra les logements en bon état de réparation locative ou de menu entretien.

Il les rendra, à la sortie, dans un état lié à une usure normale. En conséquence, le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, revendiquer au PRENEUR, la remise en l'état neuf d'origine, ni ne pourra demander le remplacement des biens mobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Le PRENEUR entretiendra en bon état le mobilier et le matériel servant aux biens loués, tels qu'ils sont décrits (liste jointe). Toutes les réparations d'entretien les concernant seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobilier et matériel. II sera tenu, entre autre, de remplacer à ses frais tous objets qui viendraient, au cours du présent bail, à être perdus, volés ou détruits pour quelque cause que ce soit, fut-ce par vétusté ou dégradation.

Le PRENEUR prendra à sa charge l'entretien et les dépenses de réparation courante des parties communes et des parties privatives pendant toute la durée du bail sous la seule exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et notamment l'entretien et les remises en état des façades, qui resteront à la charge du BAILLEUR exclusivement.

C. Travaux d'amélioration – Restitution des lieux à la fin du bail

Le PRENEUR s'oblige à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Les améliorations faites par le PRENEUR au matériel et au mobilier loués resteront acquises en fin de bail au BAILLEUR sans indemnité.

Le PRENEUR sera tenu, en fin de bail, de restituer le matériel, le mobilier et tous objets présentement loués dans l'état où le «bailleur» sera en droit de les exiger. Tout objet manquant devra être remplacé par un autre de même nature et qualité.

D. Enseigne

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation étant autorisée par le règlement de copropriété, sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état.

E. Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers et couvrant l'immeuble loué assuré en valeur de reconstruction.

II garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le PRENEUR se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ses assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées. Ces indemnités devront exclusivement servir à la remise en état ou à la reconstruction de l'immeuble et/ou de l'appartement, objet de la présente location.

F. Contribution, taxes et charges diverses

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc.), le BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires (y compris la taxe d'ordures ménagères), ainsi que les charges de copropriété réputées non récupérables.

LE PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, et l'ensemble des charges liées aux services de la résidence et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

4.2. Concernant le BAILLEUR

A. Cession – Sous location

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci avant, et à céder son bail, à charge cependant de rester garant et répondant solidaire de son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

Il autorise par ailleurs le PRENEUR à sous-louer meublés et avec services les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci-avant. Dans cette hypothèse, et par dérogation à l'article L 145-31 du code de commerce, le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation de l'informer par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée, de son intention de sous-louer le Bien. Le BAILLEUR renonce également à la faculté qu'il a de concourir à des contrats de sous-location.

B. Garanties

Le BAILLEUR mandate irrévocablement le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relatifs à la mise en jeu, contre le vendeur des garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance «dommages ouvrage».

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

C. Contribution, taxes et charges diverses

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, de la taxe foncière (y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et de la taxe professionnelle éventuelle, de sa quote-part des honoraires de syndic de copropriété ainsi que sa quote-part des charges de copropriété réputées non récupérables (celles récupérables étant définies au sens du Décret n°87-713 du 26 août 1987)

Le BAILLEUR reste d'une manière générale redevable des travaux et dépenses engagés sans l'accord express du PRENEUR que ce soit sur les parties privatives ou communes.

D. Mobilier

En raison des obligations assumées par le PRENEUR, le BAILLEUR s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier nécessaire pour que le PRENEUR puisse consentir des sous-locations en meublé.

Le BAILLEUR s'engage à financer le renouvellement du mobilier usagé à la demande du PRENEUR ; toutefois celui-ci ne pourra proposer de plan de renouvellement avant le terme de la première période du bail de 9 années.

E. Information sur les risques naturels et technologiques

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble, objet du présent bail commercial :

- (est/n'est pas) situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit,
- (est/n'est pas) situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels appliqué par anticipation ou approuvé,
- (est/n'est pas) situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé,
- (est/n'est pas) situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'état.

Cette déclaration est corroborée par un état des risques délivré par....., dont copie demeurera ci-jointe.

V. LOYER

5.1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel HT deeuros** assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée selon le taux en vigueur lors de chaque paiement.

Lequel loyer le PRENEUR s'oblige à payer, par virement, au BAILLEUR en quatre termes égaux, à terme échu, les trente et un mars, trente juin, trente septembre et trente et un décembre de chaque année.

De convention expresse entre les parties, en raison des sujétions particulières supportées par le PRENEUR (délais de mise en location, date de livraison...), il est fait remise définitive du premier mois de loyer suivant la prise d'effet du bail.

Ainsi, le premier loyer dû sera celui du mois d'octobre 2010.

Dans le cas d'une date de mise à disposition du PRENEUR pour l'ameublement, du (des) lot(s), antérieure ou postérieure à celle énoncée dans l'exposé, à savoir le 31 juillet 2010, la date initiale de prise d'effet du bail ainsi que le paiement du premier loyer seront décalés dans les mêmes proportions.

Au terme d'une franchise de 3 ans après la prise d'effet du bail, soit prévisionnellement au 1^{er} septembre 2013, ce loyer sera révisé de plein droit le 1^{er} octobre de chaque année, proportionnellement à la variation de l'indice de révision des loyers publié par l'INSEE, et plafonné à 2,3 % par an ; l'indice de base servant à la révision du présent loyer sera le dernier connu par référence à celui de la même période de l'année précédente.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice, un nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

Les modalités de révision du loyer, stipulées à l'alinéa précédent, excluent la fixation d'un loyer déplaçonné, quel que soit le motif de déplaçonnement invoqué, notamment lors du renouvellement du bail.

5.2. Charges

En sus du loyer, le PRENEUR règlera directement au syndic de la copropriété les charges lui incombant, et ci dessus énoncées, sur appel de fonds du syndic.

VI. DELEGATION EVENTUELLE DE LOYER

Pour assurer au vendeur des biens faisant l'objet du présent bail le paiement des sommes qui pourraient lui être dues au titre du paiement stipulé à terme et non réglées à leur échéance, le BAILLEUR cède et transporte, avec toutes garanties, une somme égale au montant dû à recevoir du PRENEUR.

Le BAILLEUR donne ordre irrévocable afin d'en effectuer le paiement, au compte de la société venderesse sans le concours et hors sa présence par le seul fait d'une signification au PRENEUR.

Pour assurer au syndicat des copropriétaires le paiement des sommes qui pourraient lui être dues, en cas de non-paiement par le BAILLEUR, dans un délai d'un mois à réception d'un appel de fonds du syndic, celui-ci pourra, par le seul fait d'une signification au PRENEUR, se faire remettre sans délai le montant dudit appel de fonds. Le PRENEUR déduira ensuite cette somme du loyer à recevoir par le BAILLEUR.

VII. CLAUSE PARTICULIERE - MANDAT DE GESTION

Le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR de gérer les biens objets du présent bail, dans les termes de l'article 1984 du Code Civil et suivants, pour les missions ci-après :

- Faire exécuter tous travaux, arrêter tous devis et marchés, avec ou sans architecte,
- Pour le compte du BAILLEUR, à la constatation de l'achèvement et à la prise de livraison des Biens et des parties communes dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement dudit bien, ainsi qu'à la validation du suivi de levée des réserves. Le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR un exemplaire du procès verbal qui aura été établi, s'il en fait la demande.
- Faire le nécessaire pour que les biens loués soient assurés contre l'incendie et le dégât des eaux, et le cas échéant signer et résilier toutes polices d'assurances, payer toutes primes et cotisations, déclarer tous sinistres, régler ou recevoir toutes indemnités ou demander la nomination de tous experts à cette fin.
- Surveiller la bonne exécution des contrats d'entretien concernant le bien loué,
- Etablir pour son compte les factures des loyers ; le BAILLEUR s'engageant d'ores et déjà à quittance lesdites factures ; ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux en vigueur et pourront être compensées entre elles,
- Etablir tous traités et toutes conventions avec tous fournisseurs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, etc,
- Assister aux Assemblées Générales du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés ; le représenter et exercer ses droits dont il est titulaire en sa qualité de copropriétaire,
- Accepter toutes fonctions compatibles avec les exigences légales,
- Signer toutes feuilles de présence, ainsi que tous actes et procès-verbaux, substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à toutes les assemblées du syndicat des copropriétaires. Toutefois, le preneur s'engage à transmettre une copie de la convocation au bailleur qui, s'il le souhaite, pourra, bien entendu, exercer directement ses droits à l'assemblée.
- Informer le représentant légal du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés, du présent mandat et en conséquence, l'aviser qu'il devra convoquer désormais aux assemblées générales le mandataire et le mandant ; adresser toutes les informations, et notifier tous ordres du jour, directement au mandataire. Toutefois, pour le cas où le mandant voudrait mettre fin, ainsi que le permet l'article 2004 du Code civil, au présent mandat et notamment pour la représentation aux assemblées de syndicat de copropriétaires, il devra lui même notifier expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, simultanément au mandataire et au représentant légal du syndicat des copropriétaires, ces deux formalités étant indivisibles, l'éventuelle révocation qui ne prendra effet qu'un mois après notification effectuée de la manière sus indiquée.

VIII. DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où l'exploitation de la clientèle du preneur, dans les lieux loués, serait entravée:

-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 que l'incendie de l'immeuble, etc ...), affectant le bien, et ne permettant pas une occupation effective normale, après la date de livraison,

Le loyer défini ci-dessus ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance, sauf si, à l'exception du fait ou de la faute du bailleur, les pertes d'exploitation entraînées par ces événements sont indemnisées par l'assurance perte d'exploitation et dans la limite des versements de la compagnie d'assurance, le Preneur devant justifier au préalable de son préjudice. Il devra notamment justifier que la totalité des autres biens de même type de la résidence sont loués à la date de mise en indisponibilité des biens, objet du présent bail.

IX. CLAUSE RESOLUTOIRE – DEFAUT D'EXECUTION DES ENGAGEMENTS

Il est expressément convenu qu'en cas du non-paiement par le PRENEUR des loyers à l'une des échéances ou de non-respect des obligations figurant sous l'article 3 "Destination des lieux", le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra automatiquement deux mois après une mise en demeure par courrier recommandé avec avis de réception ou une sommation de payer par huissier de justice rester infructueuse, rappelant la présente clause, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

X. REVENTE – DROIT DE PREFERENCE

Pour le cas où le BAILLEUR se déciderait à vendre, dans un délai de 25 ans, les biens immobiliers liés au présent bail et ci-dessus désignés, le PRENEUR bénéficiera de la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition desdits biens immobiliers. Le BAILLEUR s'oblige en conséquence à lui faire connaître l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par courrier recommandé avec avis de réception. La date de réception de ladite lettre recommandée fixera le point de départ d'un délai de 30 jours avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention d'user du droit de préférence.

Passé ce délai, sans manifestation de volonté de sa part, le PRENEUR sera définitivement déchu de ce droit. Il est expressément convenu que le droit de préférence conféré aux présentes au PRENEUR, profite également à toute société du Groupe RESIDE ETUDES. Pour autant, le BAILLEUR notifiera la préférence au seul PRENEUR.

XI. FRAIS

Il est ici précisé qu'il n'y a pas d'obligation de faire enregistrer le présent bail. Toutefois, si l'une des parties en fait la demande, elle en supportera les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement.

XII. DECLARATIONS FISCALES

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA.

Le BAILLEUR, conformément à l'article 293F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base.

XIII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le BAILLEUR à son domicile ou en son siège social,
- Le PRENEUR, à ce jour en son siège social, et à compter de la prise d'effet du bail dans les lieux loués.

XIV. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Fait à le.....
En deux exemplaires originaux

LE «BAILLEUR»
Lu et approuvé
Bon pour accord

LE «PRENEUR»
Lu et approuvé
Bon pour accord

Annexes :
- liste du mobilier
- état des risques naturels et technologiques