

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

RESIDENCE DE SERVICES POUR ETUDIANTS
« PARK & SUITES ETUDES » à LA ROCHELLE
« LE CAMBRIDGE »

Entre :

Civilité / Nom et Prénom ou raison sociale :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Civilité / Nom et Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Ci après dénommé(s) « *le BAILLEUR* » ou « *le propriétaire* ».

D'une part,

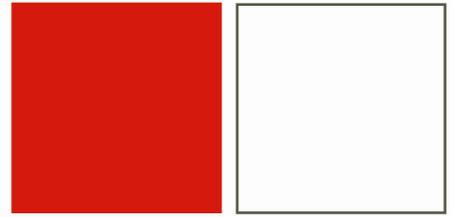
Et :

La société dénommée « PARK and SUITES ETUDES » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculé au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sis 125, rue Gilles Martinet - 34070 MONTPELLIER.

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

Ci-après dénommée « *le PRENEUR* » ou « *l'exploitant* » ou encore « *le GESTIONNAIRE* ».

D'autre part.



Il a été préalablement exposé ce qui suit – préambule contractuel :

Le BAILLEUR est propriétaire de bien(s) immobilier(s) – ci après « *le bien* » - au sein d'une résidence de services pour étudiants avec prestations de services para hôteliers ; la désignation de(s) bien(s) figure à l'article 1^{er} du présent contrat.

Les parties sont convenues de la conclusion d'un bail commercial portant sur ce bien, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure en annexe du présent contrat, consenti par le BAILLEUR au bénéfice du PRENEUR, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention. 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 location par l'exploitant à ces tiers s'accompagnant 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, et par les dispositions non codifiées à ces textes du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953. Les parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre expressément leur convention à ce statut.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Désignation des lieux

1.1 Ensemble immobilier

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

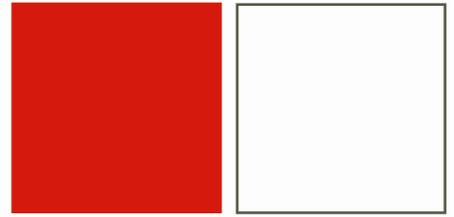
**« Résidence Le Cambridge »
24-26 Rue de la Désirée
17000 LA ROCHELLE**

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2 Le bien appartenant au BAILLEUR au sein de la résidence et objet du bail

UNITE(s) D'HABITATION	TYPE SURFACE	N° LOT	Tantièmes généraux de copropriété

PARKING	N° LOT	Tantièmes généraux de copropriété



Le BAILLEUR donne à bail commercial 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 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 pendant 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 auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

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.

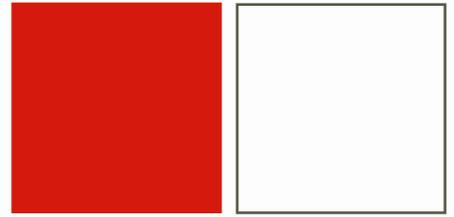
Le PRENEUR s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le BAILLEUR, en fonction des dates d'achèvements de la construction, est susceptible de bénéficier auprès de tiers (vendeur, intervenants à l'acte de construire, assureurs, voisins etc...) de droits et garanties légales et/ou contractuelles et/ou délictuelles sur l'achèvement, la résolution de désordres, la pérennité de la construction. (Garantie décennale, de parfait achèvement etc...) Il est convenu que par le présent contrat, et pendant toute sa durée, le BAILLEUR confère mandat au PRENEUR de gérer en son nom et pour son compte la mise en œuvre de ces garanties et droits et de formuler en son nom toute réclamation amiable ou judiciaire qui serait nécessaire à l'achèvement du lot, à la mise en œuvre des garanties dont bénéficie le BAILLEUR etc... Le PRENEUR pourra ainsi formuler au nom et pour le compte du BAILLEUR toutes les réclamations nécessaires, effectuer toute mise en demeure, introduire et poursuivre toute action en justice, saisir tout avocat etc... Il s'agit par le mécanisme ici institué que le PRENEUR puisse avoir la maîtrise de toutes les réclamations nécessaires afin d'assurer la continuité et la pérennité de l'exploitation. Le BAILLEUR devra en tant que de besoin apporter son meilleur concours administratif, financier, donner toutes informations utiles afin de permettre au PRENEUR d'agir en son nom.

Si l'inachèvement, le désordre, la difficulté ... concernait les parties communes de la résidence, les droits du syndicat, si bien que le syndicat des copropriétaires doit agir, réclamer, ester, etc... le BAILLEUR apportera son concours en donnant toutes autorisations nécessaires en assemblée générale afin de permettre d'aboutir, le syndicat devant le cas échéant agir en tenant compte des informations et suggestions du PRENEUR.

Les fonds le cas échéant obtenus par le PRENEUR dans le cadre des réclamations et instances introduites au nom et pour le compte du BAILLEUR seront de convention expresse affectés à la résolution de la difficulté, directement par le PRENEUR au bénéfice par exemple des entreprises chargées des travaux de reprise ; le BAILLEUR s'il est destinataire personnellement des sommes les transmettra sans délai pour ce faire au PRENEUR. Enfin ce dernier pourra faire choix de ne pas gérer la difficulté liée à la mise en œuvre des garanties et droits en cause s'il estimait que son exploitation n'est pas atteinte ce dont il devra alors informer le propriétaire.

Un état des lieux pourra être établi contradictoirement par les parties à l'entrée du PRENEUR. Lors de



la fin dudit contrat, il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties.

Le BAILLEUR, dans l'hypothèse où il n'aurait pas pris livraison du bien dès avant la régularisation du présent contrat s'engage à prendre livraison de ses biens, signer le procès-verbal de livraison et remettre les clés au PRENEUR. S'il ne souhaite pas prendre la livraison lui-même, il mandate expressément le PRENEUR ou toute tierce personne de son choix à ses frais pour prendre livraison et procéder à la remise des clés.

Article 2 : destination des lieux

Le BIEN présentement donné à bail devra servir au PRENEUR dans le cadre de son activité de gestion exclusivement à l'exploitation de son activité de location en Résidence de Services pour Etudiants destinée à une clientèle qui ne peut y élire domicile ni à titre principal, ni secondaire.

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 en base prévue par l'article 293 B du CGI.

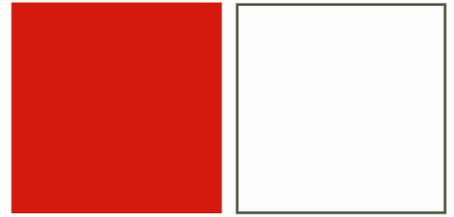
Article 3 : durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES.

En application de l'article L145-7-1 du code de commerce le PRENEUR ne bénéficie pas d'une faculté de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

L'entrée en vigueur du bail, à la date ci-après définie, est soumise à la condition suspensive du transfert de la propriété du bien au bénéfice du BAILLEUR, pour le cas où au moment de la signature du présent contrat le BAILLEUR ne serait pas encore propriétaire du bien.

La prise d'effet du bail interviendra au plus tard trente jours après la déclaration d'achèvement des travaux dressée par le promoteur. Cette date d'entrée en vigueur fera l'objet d'une notification du PRENEUR au BAILLEUR par tout moyen.



Article 4 : Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

4.1 : composition du loyer

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

UNITE D'HÉBERGEMENT et PARKING	LOYER ANNUEL H.T
Unité(s) d'hébergement	
Parking(s)	

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 assujetti à une TVA à 7 % pour les unités d'habitation, 19,6 % pour les parkings.

4.2 : paiement du loyer

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles égales, les trimestres étant entendus au sens des trimestres civils (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre). Le loyer sera réglé avant la fin du mois suivant l'expiration de chaque trimestre. Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le premier loyer sera payé le cas échéant prorata temporis pour la période de location comprise entre la date d'entrée en vigueur et la fin du trimestre civil en cours.

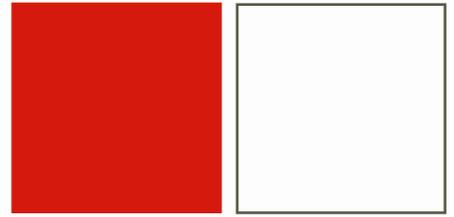
Les parties sont toutefois convenues d'une franchise de loyer de trois mois, si bien que le droit au loyer ne sera acquis, selon les modalités de règlement convenues aux 2 alinéas précédents, qu'à l'expiration de ce délai courant à compter de l'entrée en vigueur du bail.

4-3 : indexation

Le loyer est indexé annuellement et automatiquement, chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois un an après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur un an de l'indice trimestriel du coût de la construction INSEE telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française, mais cette variation est encadrée dans les limites ci-après définies.

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 à la date d'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 suivante :



Loyer indexé = Loyer précédent x (indice nouveau / indice antérieur)

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « *loyer précédent* » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation,

L'« *indice nouveau* » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence,

L'« *indice antérieur* » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année précédant celle de l'indice nouveau.

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.

Limitations de l'indexation :

L'indexation est capée entre 0 (Zéro) - plancher - et +1,5 % (plus un virgule cinq pour-cent) - plafond - chaque année.

Ainsi en cas de variation de l'indice à la baisse sur un an le loyer restera indentique. En cas de variation de l'indice à la hausse sur un an telle que la variation soit inférieure à 1,5 %, l'augmentation de loyer correspondra à la variation de l'indice ; en cas de variation à la hausse sur un an supérieure à 1,5 % la variation du loyer sera limitée à 1,5 %.

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

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. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur. La modification de l'indice le cas échéant n'affecte pas les limitations de l'indexation convenues à l'alinéa précédent.

Article 5. Mandat de facturation

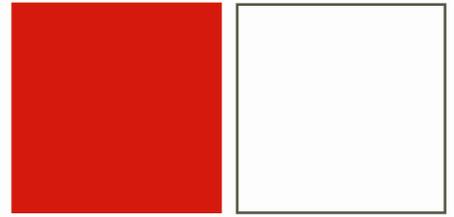
Au titre de ce bail, le BAILLEUR devrait émettre au PRENEUR les factures afférentes aux loyers. Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

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.

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 :

- à verser au Trésor 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. Charges locatives, entretien et réparations

6.1. Charges récupérables sur le preneur

6.1.1 Définition

Le preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, doit rembourser au bailleur les charges récupérables.

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.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au bailleur (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) et dont le paiement sera remboursé au bailleur par le preneur. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du bailleur.

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.

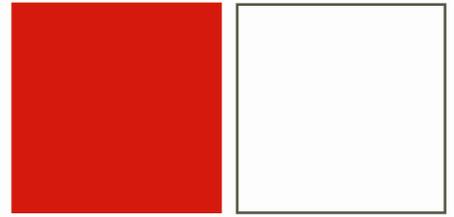
Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En cas de facturation globale reçue par le bailleur n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voire des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini.

6.1.2. Modalités de paiement des charges

Le preneur remboursera au bailleur lesdites charges, sur présentation du décompte individuel de charges établies par le syndic à la fin de chaque exercice comptable du syndicat des copropriétaires. 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.

Article 6.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

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 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.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les Equipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du bailleur. Il en est ainsi pour rappel de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur – le cas échéant des piscines -, hammam, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage) ; ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

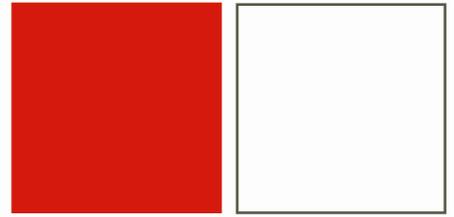
Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours.

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.

Le preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation, d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent en outre que si le bailleur, le cas échéant via le syndicat des copropriétaires, ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article 6.2 et que le preneur estime que l'exploitation de la résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le preneur adressera au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le bailleur disposera d'un délai d'un mois courant à compter de la première présentation de la lettre recommandée pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le preneur. À défaut de convention expresse 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 compensation avec les sommes dues par le preneur l'application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.



6.3 Travaux interdits au PRENEUR

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

6.4 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 par exemple 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. Le PRENEUR s'interdit à ce titre de ne faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Au terme du contrat, 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.

Article 7. Enseignes

7.1 A l'intérieur des locaux

Le PRENEUR est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes de son choix.

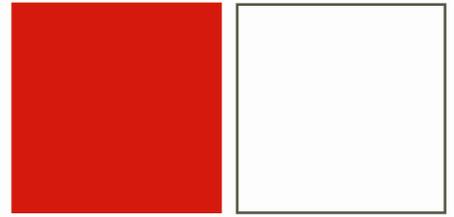
7.2. En façade

Le PRENEUR est autorisé à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, 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, sera appliqué le mode opératoire suivant :

Le PRENEUR adressera les documents les plus complets au BAILLEUR (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où les travaux seraient urgents et que le PRENEUR souhaite y faire procéder avant la prochaine assemblée générale prévue le BAILLEUR devra prendre l'attache du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait



que les frais afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés par le BAILLEUR ces frais seront supportés par avance par le PRENEUR, comme condition d'organisation de la réunion.

Article 8 : Mobilier

Le BAILLEUR s'oblige à fournir à ses frais, l'équipement et l'ameublement des locaux loués tels que définis à l'inventaire type annexé à l'acte d'acquisition.

8-1 : inventaire du mobilier

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains du bien faisant l'objet de la présente location demeure annexé au présent contrat.

8-2 : entretien, remplacement et renouvellement du mobilier

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien. Le PRENEUR sera tenu à ses frais au remplacement du mobilier hors d'usage du fait de dégradations du fait de son personnel ou des occupants de la Résidence. A cet effet, le BAILLEUR mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte au remplacement du mobilier donné en location au titre des présentes et qui figure sur la liste en annexe du bail et de l'acte d'acquisition.

Dans le cas de mobilier hors d'usage du fait de vétusté, panne ou autre, mais dont le PRENEUR ses préposés ou sa clientèle ne peuvent être tenus pour responsables, le PRENEUR informera par tous moyens (courriel, lettre, télécopie...) le Bailleur de l'imminence de procéder à son remplacement. Le remplacement du mobilier sera alors réalisé par le Preneur aux frais du Bailleur et au plus tôt 15 jours après l'information qui lui en aura été faite. Le Bailleur autorise expressément le Preneur à retenir les frais correspondant sur son loyer. Le Preneur sera tenu de supporter le remplacement du mobilier lorsque le remplacement sera rendu nécessaire du fait de sa vétusté ou de son obsolescence quant au standing de la résidence.

Article 9. 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 cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du PRENEUR. Le PRENEUR informera le BAILLEUR de la cession.

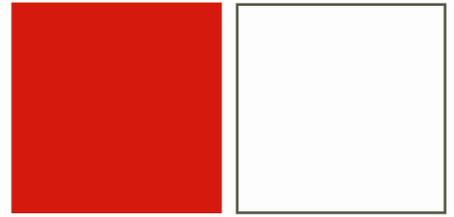
Le BAILLEUR autorise par ailleurs le PRENEUR à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci avant.

Article 10 : concours du BAILLEUR

La BAILLEUR s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires.

Article 11. 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 12. Etat des risques naturels et technologiques - diagnostic de performance énergétique.

Le BAILLEUR fournit un état des risques naturels et technologiques du bien donné à bail, annexé aux présentes.

Dans l'hypothèse où le présent bail serait régularisé antérieurement à la livraison du bien le BAILLEUR s'engage à fournir un nouvel état des risques naturels et technologiques actualisé, dans l'hypothèse de modifications administratives qui soit telles que l'état des risques en serait modifié, cette fourniture devant le cas échéant intervenir dans le mois précédant la date de livraison prévisible du bien.

Sous la même réserve de livraison diagnostic de performance énergétique sera fourni par le BAILLEUR au PRENEUR dès qu'il sera en mesure d'être dressé. Si la signature du présent bail intervient une date telle qu'il a déjà pu être dressé, ledit diagnostic est annexé au contrat.

Article 13. Assurances

13.1. Assurance propriétaire non occupant

L'exploitant informe le BAILLEUR qu'il peut, s'il le souhaite, 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.

13.2. Assurance du PRENEUR

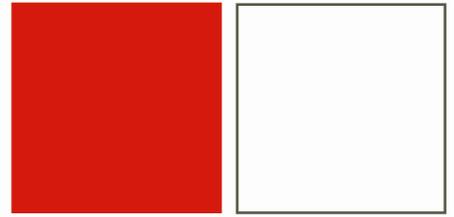
Le PRENEUR s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. 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. Cette police devra également couvrir les recours des tiers et des voisins, une police multirisque immeuble (indépendante de celle souscrite par le Propriétaire) garantissant contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, l'ensemble des constructions et tous les aménagements, agencements, installations fixes ou mobiles extérieurs ou intérieurs, réputés immeuble par destination ou par nature sans aucune exception pour leur valeur à reconstruction à neuf. La police du PRENEUR garantira le BAILLEUR contre une perte de loyers suite à un sinistre pendant une durée maximale de 24 mois.

Article 14. Prorogation ou renouvellement du bail

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

Il est rappelé et expressément convenu qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du BAILLEUR après l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus le PRENEUR a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce refus. Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L145-14 du Code de Commerce dont le texte est ici rappelé :

« Article L145-14



Le BAILLEUR peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le BAILLEUR doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de 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 déménagement 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. »

En cas de prorogation ou renouvellement du bail – avec dans ce dernier cas les aménagements que pourront convenir les parties – c'est l'ensemble des conditions du bail, à l'exception de la durée, qui régira la relation contractuelle du bail prorogé ou renouvelé. Le loyer de base du bail prorogé ou renouvelé le cas échéant étant celui exigible au moment de la prorogation ou du renouvellement, subsistant également sans rupture ou retard les indexations convenues par le présent contrat.

Article 15. Pluralité 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 16. Droit de préférence en cas de cession du bien

Pour le cas où il déciderait de vendre le bien pendant le cours du bail, le BAILLEUR s'oblige vis à vis du PRENEUR, à lui notifier le prix demandé, ses modalités de paiement et toutes charges ou conditions auxquelles il serait disposé à traiter. La notification devra intervenir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

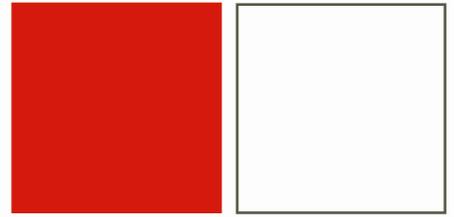
Cette notification fera courir un délai de quinze jours avant l'expiration duquel le PRENEUR devra lui-même notifier selon les mêmes formes au BAILLEUR son intention d'user ou non du présent droit de préférence. Passé ce délai, sans manifestation de sa volonté, le PRENEUR sera déchu de ce droit de traiter aux conditions présentées par le BAILLEUR.

Toutefois si ce dernier régularisait avec un tiers un compromis de vente à des conditions plus avantageuses que celles initialement présentées au PRENEUR, le BAILLEUR serait tenu à une nouvelle information, selon les mêmes formes en notifiant cette fois au PRENEUR, après l'expiration de l'éventuel exercice du droit de rétractation de son acquéreur, le compromis de vente lequel devra contenir une condition suspensive de non exercice par le PRENEUR de son droit de préférence. Ce dernier disposera une nouvelle fois d'un délai de 15 jours pour accepter la nouvelle offre. L'expiration du délai de 15 jours sans réponse vaudra déchéance du droit de préférence.

L'acceptation du PRENEUR le cas échéant de chacune des deux offres, pourra de convention expresse être assortie d'un droit de substitution du PRENEUR par toute personne de son choix. La régularisation du compromis avec le PRENEUR devra intervenir dans les 45 jours de son acceptation à peine de caducité de son droit, sauf si l'expiration de ce délai était imputable au BAILLEUR.

Article 17 : élection 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.



Toute notification prévue par la convention, sauf dispositions contractuelles spécifiques à une clause du bail, sera valablement faite aux domiciles ci-avant élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en mains propres contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

ANNEXES :

- inventaire du mobilier avec coût du mobilier
- état des risques naturels et technologiques
- (éventuellement) diagnostic de performance énergétique

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties,

Fait à :

Fait à :

Le :

Le :

Le(s) Propriétaire(s),

Le PRENEUR,
La société Park & Suites Etudes,

Monsieur Franck MANNA ou son délégué

Sur XX pages hors annexes.