

SF

STUDENT FACTORY

RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non codifiées du Décret du 30 septembre 1953.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Pouvant se substituer toute personne morale,

Dénommées ci-après « **Le Bailleur** », le Bailleur s'engageant envers le Preneur, au titre des lots de copropriété dont il est propriétaire (tels que définis à l'Article 1 ci-dessous),

ET

Société STUDENT FACTORY, Société par Action Simplifiée à associé unique, au capital de 200.000,00 €
Dont le siège social est sis à Boulogne-Billancourt (92100), 59 rue Yves Kermen,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°819 058 850

Représentée par :

La Société dénommée Vinci Immobilier Promotion, société par action simplifiée au capital de 4.938.000 euro, dont le siège social est à Boulogne-Billancourt (92100) 59 rue Yves KERMEN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 339 788 309, agissant en sa qualité de présidente et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en sa dite qualité qu'en vertu des statuts.

Ladite SAS Vinci Immobilier Promotion elle-même représentée par Monsieur Olivier de la Roussière, domicilié à Boulogne-Billancourt, 59 rue Yves KERMEN, agissant en sa qualité de Président de ladite SAS Vinci Immobilier Promotion et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts, ou toute société qu'elle se sera le cas échéant substituée dans les conditions prévues à l'Article 13 ci-après,
Dénommée ci-après « **Le Preneur** »,
Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** », h

Dh

IL EST CONVENU D'UN BAIL COMMERCIAL POUR LES LOCAUX DONT LA DESIGNATION SUIT EN CAS DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT CONSENTI CE JOUR AU PROFIT DU BAILLEUR SUR LESDITS LOCAUX PAR LA SOCIETE VENDERESSE :

Ci-après dénommé (le « Bail »)

ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUÉS : LOGEMENT(S) D'HABITATION MEUBLE(S)

Dans un ensemble immobilier, sis à BORDEAUX (33), rue d'Armagnac, dénommé **résidence « STUDENT FACTORY Bordeaux-Armagnac »**, à destination de résidence services pour étudiants (l'« Ensemble Immobilier »),

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

N° lot	Type	Etage	Surface habitable (m²)	Surface terrasse (m²)
207	Studio	6 ^e	26,35 m²	

Comprenant : un espace de vie, une kitchenette équipée, une salle d'eau équipée, un ensemble de meubles (selon Annexe 1 en pièce jointe),

Ci-après dénommés les « Locaux Loués ».

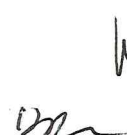
L'Ensemble Immobilier sera à son achèvement placé sous le régime de la copropriété résultant de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et aura pour destination de logements pouvant être loués en meublé dans le cadre d'une résidence étudiante avec services, certaines parties communes ayant été conçues pour faciliter l'accès à ces services. Un règlement de copropriété et état descriptif de division seront établis à cet effet par la société venderesse préalablement à la vente au profit du Bailleur si elle se réalise, et un exemplaire sera remis au Bailleur préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, de même qu'au Preneur.

Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués objet du présent Bail, et de ce fait dispense le Bailleur d'en faire une plus ample désignation.

Le Preneur a le projet d'exploiter l'ensemble de cette résidence conformément à sa destination, en prenant à bail commercial meublé les différents lots la composant, auprès des copropriétaires, pour sous-louer les lots à divers occupants, dans les conditions ci-après précisées, le tout à ses risques et périls, notamment en ce qui concerne le remplissage effectif de ladite résidence ou le renouvellement de son bail auprès des différents bailleurs au terme de celui-ci.

Aux termes de l'acte de vente susvisé, concernant l'achèvement de l'ensemble immobilier, et la mise à disposition anticipée au profit du Preneur pour permettre l'installation du mobilier, il est rappelé que le promoteur s'est engagé sur des délais d'achèvement tels que rapportés ci-après.

Par ailleurs, il est ici précisé que le mobilier compris dans la présente location appartient au Bailleur pour l'avoir acquis avant ce jour directement auprès du Preneur.



Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement 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 et le Preneur consentent 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.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité de la résidence, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

ARTICLE 2 – DUREE ET ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent Bail, régi par les articles L.145-1 et suivants, R.145-1 et suivants du Code de commerce et par les dispositions non codifiées du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, est consenti et accepté pour une durée ferme de 10 (DIX) années entières et consécutives qui commenceront à courir le premier jour de la mise en exploitation de la résidence et au plus tard dans les 30 (TRENTE) jours de l'achèvement du bien ou en cas d'acquisition ultérieure au lendemain de la réitération de l'acte (la « **Date de Prise d'Effet du Bail** »).

Au cas où les logements ne seraient pas utilisables à la date mentionnée ci-dessus, l'exploitation prendrait effet seulement dans les 30 (jours) de la date de livraison effective du bien objet du bail et des parties communes.

Le Preneur renonce expressément à la faculté de résiliation triennale.

ARTICLE 3 - EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL

Le présent bail prendra fin à l'expiration d'une période de dix années entières et consécutives, à compter de la prise d'effet fixée ci-dessus, sauf l'effet du droit au renouvellement au profit du Preneur résultant du statut des baux commerciaux.

Il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le bailleur sur tout ou partie des locaux, l'indemnité d'éviction à percevoir par le preneur telle que prévue à l'article L. 145-14 du Code de Commerce, sera égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement, soit directement soit indirectement.

Pour la bonne information du bailleur-investisseur et eu égard au contexte particulier d'exécution du présent bail, notamment en ce qu'il constitue une condition substantielle de l'exploitation par le preneur de la résidence dans sa globalité, et en ce qu'il constitue une condition essentielle de l'application d'avantages fiscaux pour le bailleur, les parties conviennent que l'indemnité sera calculée sur la base du chiffre d'affaires du preneur, correspondant aux loyers HT encaissés par ce dernier au titre de la sous-location du lot objet du présent bail et dans le cadre de l'exploitation de la résidence.

A titre indicatif, cette indemnité pourra être égale à 18 (dix-huit) mois de loyer HT dans le cas où le congé est donné au cours des 20 (vingt) premières années d'exécution du présent bail. Il pourra être renoncé à cette indemnité au-delà de la 20ème année d'exploitation.

Pour le calcul de l'indemnité d'éviction, il est tenu compte du montant mensuel HT du loyer facturé aux étudiants au jour de la notification du non-renouvellement du bail par le preneur



ARTICLE 4 – LOYER

Le présent Bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la T.V.A.

A – Montant du loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à3523..... euros HT, pour les lots meublés, tels qu'identifiés à l'Article 1 du présent Bail, auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à payer à terme échu au Bailleur en quatre termes égaux le dernier jour de chaque trimestre civil, soit880,95.....€ hors taxes par trimestre.

N° Lot	207.				
Loyer annuel HT	3523.	€	€	€	€
Loyer trimestriel HT	880,95.	€	€	€	€

Ce loyer sera majoré de la TVA dont le taux en vigueur à la signature du Bail est de 10 %.

Par dérogation à la règle ci-dessus énoncée, le loyer des 6 (SIX) premiers mois d'exécution du présent bail sera exceptionnellement ramené à cinquante pour cent (50%). Le premier loyer sera payé au prorata du nombre de jours exploités, le dernier jour du premier trimestre civil suivant la date de Prise d'Effet du Bail telle que définie à l'Article 2 ci-dessus.

B. - Paiement du loyer

Le premier loyer sera payé au prorata du nombre de jours exploités, le premier jour du premier trimestre civil suivant la Date de Prise d'Effet du Bail telle que définie à l'Article 2 ci-dessus. Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur tel qu'indiqué en tête des présentes ou en tout autres endroits indiqué par lui.

C. - Révision du loyer

De convention expresse, le loyer afférent aux Locaux Loués variera proportionnellement à l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE. Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les 3 ans à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail (Cf. Article 2), le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi, la variation sera plafonnée à 85% par année. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail (Cf. Article 2).

ARTICLE 5 – MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) du ou des biens pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurances souscrites par le syndic, du suivi des sinistres auprès de l'assurance dommage-ouvrage. Le Bailleur donne donc expressément mandat au Preneur à ces fins, le coût de cette gestion administrative sera de 100 euros (cent) hors taxes par lot et par an, le montant correspondant sera déduit du loyer versé par le Preneur au titre du 4^{ème} trimestre de chaque année, révisable dans les conditions du loyer prévu à l'article 4-c ci-dessus.

h  4

ARTICLE 6 – DROIT AU BAIL – TVA

A la signature des présentes, le Bailleur est assujéti de plein droit à la TVA au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du CGI et par dérogation aux articles 293 B et suivants du même CGI, le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 B de ce même code. Celle-ci sera payée au Bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

ARTICLE 7 – CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

7-1 Taxes - Charges – Entretien

En application des dispositions de l'Article L. 145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont celles visées au décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. A la date des présentes, ces catégories sont celles visées en Annexe 2, étant précisé que cette liste évoluera de façon à toujours correspondre à la liste visée au décret n°87-713 du 26 août 1987.

Le Preneur s'oblige à acquitter, toutes charges, taxes et impôts visées au décret n°87-713 du 26 août 1987, afférents tant aux Locaux Loués qu'à l'Ensemble Immobilier, dans ce dernier cas en fonction des tantièmes de copropriété applicables aux Locaux Loués tels que prévus au règlement de copropriété.

Le Preneur prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ainsi que l'ensemble des réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, les malfaçons, un vice de construction ou la force majeure.

Le Preneur s'oblige également à acquitter toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.), tout abonnement y afférent ainsi que tous impôts et taxes lui incombant (y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Il est précisé que le Bailleur conserve à sa charge la taxe foncière.

7-2 Modalités de paiement

A cet égard, les parties conviennent que le Preneur paiera au Bailleur en sus du loyer une somme de 150 € TTC pour un T1, 210 € TTC pour un T2, représentant la provision trimestrielle sur charges.

En conséquence, la première provision de charges sera payée au prorata du nombre de jours exploités en même temps que le premier loyer.

Ces provisions de charges feront l'objet d'un ajustement annuellement, le Bailleur s'obligeant, à cette fin, à remettre au Preneur l'état annuel des charges établi par le syndic de la copropriété.

Une régularisation sera pratiquée par le Preneur à l'issue de chaque arrêté des comptes annuel de la copropriété.

7-3 TRAVAUX

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce :

- (i) le Bailleur remettra au Preneur à la demande de ce dernier :
 - un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 (TROIS) années précédant la conclusion du présent Bail, précisant leur coût, et
 - un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 (TROIS) années à venir, assorti d'un budget prévisionnel.



- (ii) le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

ARTICLE 8 – DESTINATION

Le Preneur sera l'exploitant unique de la résidence avec services pour étudiants.

Le Preneur s'oblige, dans le cadre de son exploitation, à respecter les critères permettant au bailleur de bénéficier :

- du dispositif BOUVARD CENSI applicable à la date des présentes aux résidences avec services pour étudiants, tels que définis par l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts et de l'instruction du 29 décembre 2009 5 B-2-10,
- du dispositif du Loueur Meublé Professionnel ou Non.

A cet effet, le Preneur prend l'engagement que la résidence sera occupée par des étudiants à hauteur de 70 % au moins, sur une période de référence au minimum de trois mois du 1^{er} octobre au 31 décembre de chaque année de la période d'engagement de location, sous réserve que ces éléments conditionnent l'application par les bailleurs de leurs avantages fiscaux au jour de la prise d'effet des baux.

Le Preneur s'engage également à n'exercer dans les Locaux Loués qu'une activité commerciale, soit le logement meublé avec fourniture d'un minimum de trois des quatre services para-hôteliers :

- nettoyage des locaux privés,
- nettoyage du linge de maison,
- petit-déjeuner,
- réception de clientèle.

Le Preneur s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la résidence pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b et c du Code Général des Impôts.

Il est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail est régi par les articles 34 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Dans le cas de cession du droit au présent Bail, le Preneur s'oblige à maintenir les Locaux Loués à l'activité commerciale d'origine. De plus, il s'oblige à imposer à son cessionnaire et à tout cessionnaire successif l'obligation de maintenir cette activité commerciale.

ARTICLE 9 – CESSIION – SOUS-LOCATION

9.1 – Cession

Le Preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent Bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour la société de :

- ne céder qu'en totalité seulement le fonds ou l'entreprise,
- rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tout occupant successif pour la durée du bail en cours, sans que cette durée puisse excéder trois (3) ans, conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, du paiement des loyers et accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail.

h

 6

En outre, une cession ne pourra être valablement conclue que par un acte dans lequel le Bailleur sera intervenu.

A la date d'effet de prise de possession des Locaux Loués par le cessionnaire du droit au Bail, un état des lieux d'entrée dans les Locaux Loués sera établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire du droit au Bail. L'état des lieux susvisé sera réalisé soit amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier, en présence et aux frais du cessionnaire, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur, le cédant et le cessionnaire autorisent de manière irrévocable tout huissier de justice à pénétrer dans les Locaux Loués. Il est toutefois convenu que cet état des lieux ne sera établi que pour se conformer aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce et ne pourra entraîner l'obligation pour le Preneur de remettre les Locaux Loués en état à la date de la cession. Le seul état des lieux qui fera foi entre le Bailleur et le cessionnaire lors de la restitution par le cessionnaire des Locaux Loués sera l'état des lieux initial tel que mentionné à l'Article 9.1.

9.2 – Sous-location

Le Preneur pourra sous-louer les Locaux Loués sous condition du respect de la destination énoncée en l'Article 8 ci-dessus.

ARTICLE 10 – ETAT DES LIEUX – ENTRETIEN - MOBILIER

10.1 – Etat des lieux

Lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par elles ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente.

10.2 – Jouissance – Entretien – Travaux

Le Preneur s'engage à prendre les Locaux Loués meublés dans leur état, à les entretenir à ses frais, à assumer à ses frais pendant toute la durée du Bail toutes les réparations locatives et d'entretien, à la seule exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, et les mises en conformité des biens, pendant toute la durée de son Bail et à les rendre en bon état de réparation locative et d'entretien à son expiration.

Le Preneur ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble. Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc...) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et celles écrites du responsable de l'immeuble.

Le Preneur ne pourra entreprendre aucune transformation des Locaux Loués sans le consentement écrit du Bailleur.

Dans le cas où les Locaux Loués feraient partie d'un ensemble régi par un règlement d'immeuble, lesdits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois obtenue l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.

Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du Bailleur.

10.3 Mobilier

Le Preneur entretiendra le mobilier mis à sa disposition, tel que spécifié dans l'état du mobilier annexé à l'acte authentique.

  7

Il assurera le renouvellement de cet équipement mobilier lorsque cela sera nécessaire, étant néanmoins précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au Bailleur, qui demeurera propriétaire desdits équipements.

Il devra préalablement à tout renouvellement, en informer le Bailleur et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer dans la limite d'un renouvellement complet sur la durée du premier bail.

ARTICLE 11 – ASSURANCES- RESPONSABILITE- RECOURS

Le Preneur s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des Locaux Loués et pendant toute la durée de son Bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, à une compagnie notoirement solvable. Cette police garantissant en particulier les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués ainsi que la perte d'exploitation.

Le Preneur devra pouvoir justifier, à la première demande du Bailleur, de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquiescement des primes correspondantes. Toute police comportera une clause de renonciation à tous recours contre le Bailleur.

Enfin, dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait pour le Bailleur ou pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

ARTICLE 12 – CONDITIONS GENERALES

Le Preneur se conformera à tout règlement auquel l'immeuble pourrait être soumis, il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et se comporteront de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

ARTICLE 13 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties ou encore d'inexécution des obligations imposées au locataire par la loi ou les règlements, et deux mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

ARTICLE 14 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU PRENEUR

Le Preneur pourra se substituer dans le bénéfice du présent bail toute société dont il détient directement ou indirectement 100% du capital et des droits de vote, à condition de le notifier par écrit au Bailleur, en lui indiquant l'identité de la société substituée et en lui adressant tous justificatifs établissant qu'il en détient directement ou indirectement 100% du capital et des droits de vote, au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Dans une telle hypothèse, la société substituée se trouvera, à compter de la notification précitée, de plein droit subrogée au Preneur dans tous les droits et obligations résultant du bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Bailleur entraîne novation au Bail.



En cas de substitution de société, le Preneur restera garant solidairement de la société substituée pendant toute la durée du Bail, et s'engage expressément et de manière autonome, jusqu'au terme de la première période ferme telle que stipulée en Article 2, à reprendre, aux mêmes conditions, l'ensemble des engagements du Preneur au titre du présent Bail si celui-ci devait, pour quelque cause que ce soit, être rompu avant la fin de ladite période.

Pour ce qui concerne les effets de l'Article 8-1, si le Preneur se substitue une société dans le bénéfice du présent Bail elle demeurera expressément solidaire de la société substituée dans la garantie qu'elle offre au bailleur solidairement avec le cessionnaire et tout occupant successif pour la durée du bail en cours, sans que cette durée puisse excéder 3 (TROIS) ans, conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, du paiement des loyers et accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

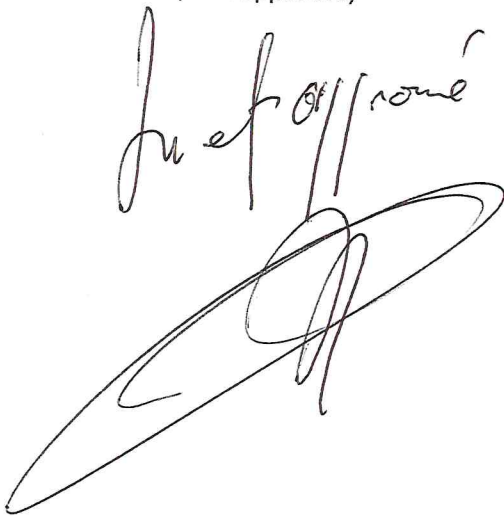
ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Fait en 2 (DEUX) exemplaires originaux.

A Nonheuil
Le 30/03/2017.

Pour le Bailleur
(lu et approuvé)



A
Le

Pour le Preneur
(lu et approuvé)

