



BAIL COMMERCIAL
Renouvellement n°1

RESIDENCE DE SERVICES
« LE VINCI » à BLOIS

ENTRE :

Nom / Prénom (ou dénomination sociale) : [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

Complément :

Code postal et Ville : [REDACTED]

Ci après dénommé(s) « le Bailleur » ou « le Propriétaire »
D'une part,

ET :

La société dénommée « **GLOBAL EXPLOITATION** » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sis 172 rue Raimon de Trencavel – Le Clos des Muses CS 40066 - 34075 MONTPELLIER CEDEX 3. Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui ;

Ci-après dénommée « le Preneur » ou « l'exploitant »
D'autre part,

Ci-après dénommées collectivement « les Parties »

PREAMBULE CONTRACTUEL :

Le Propriétaire a donné à bail commercial à la SARL SUITES ETUDES, les locaux d'habitation ci après désignés « le(s) bien(s) » à l'article 1^{er} du présent bail, faisant partie de la résidence « LE VINCI » située 1 bd Vauban, Caserne Maurice de Saxe, 41000 BLOIS.

Le bail initial a pris effet le 01/01/2009 pour une durée de neuf années.

Il est rappelé ce qui suit :

- 1) la société SUITES ETUDES, SARL au capital de 8000 Euros, ayant son siège social sis 130-140 quai Flora Tristan Le Sézanne Zac du Val de Croze, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°487 802 704 est le preneur à bail initial,
- 2) PARK AND SUITES ETUDES, SAS au capital de 100.000,00€, ayant son siège social sis 125 rue Gilles Martinet – CS40066- 34075 Montpellier cedex 3, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°B 535 302 525 vient aux droits de la société SUITES ETUDES, SARL au capital de 311.242,00€ ayant son siège social sis 125 rue Gilles Martinet – CS40066- Montpellier cedex 3, immatriculée sous le



☎ 04 97 41 92 00
 ☎ 04 97 19 59 38
 📍 172 rue Raimon de Trencavel - 34075 Montpellier Cedex 3

📧 E2 Exploitant du renouvel C 4016
 Bâtiment 172 rue Raimon de Trencavel
 34075 Montpellier Cedex 3

Paraphes (initiales) :

OF JLP



n°B487 802 704 par l'effet de transmission universelle de patrimoine (dissolution sans liquidation) intervenue selon acte du 28/11/12 rétroactivement au 01/01/2012 et enregistrée au SIE de MONTPELLIER SUD EST le 26/12/12 Bordereau n°2012/3 371 Case n°47. Etant précisé que le nom commercial reste « SUITES ETUDES » ou « SUITETUDES ».

- 3) La société PARK AND SUITES ETUDES ayant changé de dénomination sociale pour GLOBAL EXPLOITATION, par décision du 27 juillet 2015, immatriculée au RCS de Montpellier sous le même numéro 535 302 525, dont la marque commerciale est « SUITETUDES ».

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 sous location par l'exploitant à ces tiers s'accompagnera de prestations para hôtelières.

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

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DESIGNATION DES LIEUX

1.1 Ensemble immobilier

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

« Résidence LE VINCI »
1 bd Vauban, Caserne Maurice de Saxe
41000 BLOIS

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	LOT COMMERCIAL	LOT DE COPROPRIETE	SUPERFICIE
UH1	H2.3	0101	17,04 m2

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

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

Paraphes (initiales) :

 Global Exploitation

☎ 04 97 44 12 00
 📍 03 47 51 43 04
 🌐 www.global-exploitation.com

📍 17, Rue Fabron de Toulmont - 41046
 Le Clos de la Vierge - Blois
 41000 Montpellier (C. DE) 3

OF
JLP

R



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

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

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

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

Selon l'article L145-40-2 du Code de Commerce :

« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

Le Bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois années suivant la conclusion du bail ; il précise par ailleurs qu'il n'a pas engagé de travaux cours des trois années précédant la conclusion du contrat, sauf ceux éventuellement effectués pour son compte et consistant le cas échéant dans l'édification de la résidence.

ARTICLE 2. DESTINATION DES LIEUX

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

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

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

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

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



☎ 04 92 54 92 07
☎ 04 92 12 43 34
🌐 www.globe-exploitation.com

📍 1 Rue Ferdinand Deshayes C 43066
Ch. de la Vierge - 43000
14 T. A. Impôts - 43000

Paraphes (initiales) :

Handwritten initials: JL

Handwritten initials: OF, JLP



ARTICLE 3. DUREE DU BAIL - RESILIATION

3.1. Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de **NEUF (9) ans** et prendra effet à compter du **1^{er} janvier 2018**.

Le Preneur pourra, selon les dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce, donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L145-9 du Code de commerce.

3.2. Résiliation

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

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

ARTICLE 4. LOYER

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

4.1. Composition du loyer

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

LOT COMMERCIAL	LOYER ANNUEL Hors Taxes
H2.3	1838,94 EUROS

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

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

4.2. Paiement du loyer

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

4.3. Indexation

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

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

Paraphes (initiales) :

Global Exploitation

04 67 92 12 00
04 67 15 11 34
global@global-exploitation.com

17 Rue Faucher de Tencourt CS40065
Le Courrier-Vieux-Port
34000 Montpellier - DEX 3



de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précisées, à l'équation d'indexation : Loyer Indexé = Loyer précédent x (Indice nouveau / Indice N-3)

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

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

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

4.3.1 Limitations de l'indexation :

L'indexation triennale est capée (limitée) entre 0 % (Zéro) – taux plancher - et +4.5 % (plus quatre virgule cinq pourcent) – taux plafond.

Ainsi en cas de variation de l'indice à la baisse sur la période triennale d'indexation le loyer restera identique. En cas de variation de l'indice à la hausse sur trois ans telle que la variation soit inférieure à 4.5 %, l'augmentation de loyer correspondra à la variation de l'indice sur la même période. En cas de variation à la hausse de l'indice et supérieure à 4.5 % la variation du loyer sera limitée à 4.5 %.

ARTICLE 5. MANDAT DE FACTURATION

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

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

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

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

Une facturation trimestrielle de 3.00 € HT, soit 3.60€ TTC (trois euros et soixante centimes) en considérant une TVA à 20 %, sera appliquée à titre de rémunération du mandat de facturation et d'accès au service internet. Il est par ailleurs convenu que le montant hors taxes de cette facturation subira une indexation triennale simultanément au loyer selon les mêmes modalités que celles définies à l'article 4.3. Le montant de la facturation se compensera avec celui du loyer. Toutefois, ce service sera offert jusqu'au 31/12/2019.

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

ARTICLE 6. TRAVAUX, ENTRETIEN ET REPARATIONS

6.1. Charges de copropriété récupérables sur le preneur



☎ 01 89 49 01 00
☎ 04 67 15 10 54
🌐 www.global-exploitation.com

📍 72 Rue Pauline - Tourville C 4 155
📞 02 35 41 41 61
📧 34070@montpellier-CE.com

Paraphes (initiales) :

R



6.1.1. Définition

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

Le décret 87-713 du 26 août 1987, auquel les parties conviennent de se référer, désigne la liste des charges qui sont directement facturées au Bailleur, en établit les différentes catégories et dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur sur justificatif.

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

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

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

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

6.1.2. Modalités de paiement des charges

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

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

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

Toutefois, il est convenu dans le cadre de ce bail, que le Preneur acquittera directement entre les mains du syndic le paiement des charges de copropriété récupérables. Le règlement de ces charges se fera par provisions selon le budget prévisionnel de la copropriété sur appels de fonds du Syndic avec une régularisation annuelle après clôture de l'exercice en cours. Le Bailleur règlera donc les charges non récupérables entre les mains du syndic également.

Paraphes (initiales) :

 Global Exploitation

① 01 29 54 92 01
② 04 77 15 07 34
③ p. service de global exploitation

④ 172 Rue Louis de La Roche CS40065
Le Chesnoy (V. de France)
407 - Courmayeur - 01200

SF
TLP

N



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

Le décret n°87-712 du 26/08/1987, auquel les parties conviennent de se référer, désigne les réparations qui sont à la charge du locataire et dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail.

Les postes qui ne figurent pas dans le décret n°87-712 du 26/08/1987 sont à la charge exclusive du Bailleur. Il en est ainsi pour rappel de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques...etc.

Le Bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la loi ou la réglementation les locaux loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve tant dans les parties privatives que les parties communes.

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 la 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.

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 son exploitation est susceptible d'être atteinte par cette situation, le Preneur adressera au Bailleur par courrier ou email un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera d'un délai de dix jours courant à compter de l'envoi de la lettre pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le Preneur.

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 par l'application du présent bail si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du Bailleur...etc.) n'aura pas à être observé dans deux situations alternatives, dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien aux frais du Bailleur sans l'en avertir:

- D'une part si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT (ce chiffre subissant tous les 3 ans les mêmes indexations, avec les mêmes limites, que le loyer) :

R

OF
ILP



- b. D'autre part si les travaux en cause étaient urgents étant alors entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène, de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes (exemple : remplacement d'un cumulus, de radiateurs...etc.).

Toutefois, pour une gestion pérenne des travaux à la charge du Bailleur, le Preneur propose un « contrat sérénité » (cf article 6.2.1).

6.2.1. Contrat Sérénité

Les parties conviennent expressément que le Bailleur supportera une quote-part annuelle des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, fixée forfaitairement à 11.00 euros HT par m² habitable en remplacement des travaux et charges énumérés dans l'article 6.2 du bail (hors article 606, hors mise en conformité, hors travaux votés en AG et hors charges syndic non récupérables). Ce montant sera indexé annuellement, selon l'indice des loyers commerciaux.

~~Merci de bien vouloir cocher la case selon votre choix (obligatoire) :~~

O J'opte pour la facturation du contrat sérénité et j'accepte qu'il soit déduit de mes loyers trimestriels par compensation.

X Je refuse le contrat sérénité et m'engage à régler toutes les factures de travaux qui seraient nécessaires conformément à l'article 6.2 ci-dessus.

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

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

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

ARTICLE 7. MOBILIER

7.1. Fourniture du mobilier d'origine

S'agissant d'un renouvellement de bail, les parties conviennent que le(s) bien(s) désigné(s) sont équipés de mobiliers et équipements selon inventaire annexé au bail initial.

Le Preneur maintiendra les mobiliers et équipements en bon état d'entretien et de fonctionnement à l'exception de leur remplacement qui restera à la charge du Bailleur (exemple : réfrigérateur, micro ondes...).

7.2. Renouvellement

Paraphes (initiales) :

 Global Exploitation

☎ 03 91 54 92 00
☎ 04 67 17 33 34
📧 entreprise@globalexploitation.com

☎ 12, Rue Fontaine de Trojean 91 400 Evry
13400 Evry - 77130 Evry
340 000001@leba.ceoex-3

(Handwritten signature/initials)



Dans le cadre du renouvellement du contrat de bail, il est constaté que le mobilier mis à disposition du Preneur par le Bailleur aura atteint l'âge de 9 ans en 2017 et acquiert par conséquent, et conventionnellement entre les parties, le caractère de vétusté.
Il est donc convenu que le Bailleur accepte que le Preneur puisse procéder au renouvellement du mobilier vétuste aux frais du Bailleur au cours de l'été 2018.

Le choix du mobilier, qui sera effectué par le Preneur, sera tel qu'il devra correspondre aux mêmes éléments que ceux de l'inventaire annexé au bail initial; il devra se faire dans une gamme de qualité équivalente. Ce renouvellement n'aura donc pour objet que d'actualiser le mobilier afin de le rendre conforme aux exigences de la clientèle pour une résidence de cette catégorie.
Un devis sera soumis au Bailleur pour acceptation.

Le Preneur dispose par ailleurs de la possibilité de changer à tout moment le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du Bailleur.

7.2.1. Evaluation du prix

Le prix du mobilier, qui sera supporté par le Bailleur, ne pourra être supérieur au montant de 2600 € Hors Taxes par logement. Le Preneur s'engage à prendre à sa charge le surplus éventuel au-delà de 2600 € HT.

ARTICLE 8. GARANTIE DE JOUISSANCE PAISIBLE DES LOCAUX

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

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

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

- du fait ou d'une faute du Bailleur
- de l'apparition de désordres rendant le(s) bien(s) impropre(s) à sa destination
- de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (tel qu'un incendie d'immeuble)

ARTICLE 9. ENSEIGNES

9.1. A l'intérieur des locaux

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

9.2. En façade

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

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

R

*8F
JLP*



travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale ordinaire (ou extraordinaire/spéciale si nécessaire) et le vote.

ARTICLE 10. CESSION – SOUS-LOCATION

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

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

ARTICLE 11. CONCOURS DU BAILLEUR

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

ARTICLE 12. 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 13. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES & DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, il est communiqué au PRENEUR le diagnostic de performance énergétique des lieux loués et l'état des risques naturels et technologiques, ainsi que, le cas échéant, les conseils et recommandations de l'auteur du diagnostic.

ARTICLE 14. ASSURANCES

14.1. Assurance du Bailleur

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

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

14.2. 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

Paraphes (initiales) :

 Global Exploitation

04 90 94 92 00
04 90 10 00 24
Carpentera - associé à exploitation

172 Boulevard du Trévain - C 940 165
e Claude Huet - 01 47 40 00 00
140 Boulevard de la République



risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité.

ARTICLE 15. PROLONGATION OU RENOUVELLEMENT DU BAIL

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

ARTICLE 16. PLURALITE DE BAILLEURS

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

ARTICLE 17. CLAUSE RESOLUTOIRE

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

ARTICLE 18. DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CESSIION DU BIEN

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

ARTICLE 19. SOUS LOCATION

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

ARTICLE 20. RENOUVELLEMENT DU MOBILIER et TRAVAUX DE RENOVATION

Conformément aux dispositions de l'article 7 du présent bail, le Bailleur accepte d'ores et déjà de



☎ 04 99 54 92 00
☎ 04 67 10 03 04
🌐 www.partenaires.global-exploitation.com

Paraphes (initiales) :

📍 121 rue de la République - 33000 Bordeaux
📍 10, rue de la République - 33000 Bordeaux
📍 24, rue de la République - 33000 Bordeaux

OF.
JLP



financer le coût de remplacement du mobilier actuel plafonné à 2600 € HT.

Le financement du mobilier sera le suivant :

- 50 % du coût total sera réglé directement par le Propriétaire au fournisseur (dont nous vous communiquerons les coordonnées ultérieurement)
- 50 % du coût total sera compensé sur 3 échéances de loyers à compter du 3^e trimestre 2018 (et plus si nécessaire jusqu'à apurement du solde)

Le Bailleur accepte également de prendre à sa charge le renouvellement du matériel permettant la distribution d'internet aux clients de la résidence pour un budget total de 200 € HT / appartement.

Le financement de cette infrastructure internet sera le suivant :

- Compensation à hauteur de 50€ HT / lot sur 4 échéances trimestrielles de loyer à compter du 3^e trimestre 2017.

Toutefois, le Bailleur conserve la possibilité de régler comptant lesdites sommes directement auprès de GLOBAL EXPLOITATION, cette dernière se chargeant d'avancer les coûts auprès des prestataires.

ARTICLE 21. ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS

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

ANNEXE :

- Mandat spécial pour commande + financement du nouveau mobilier (cf article 20)

Fait à Montpellier.

Le 14/09/17

En deux exemplaires originaux paraphés et signés par les Parties.

Le(s) PROPRIETAIRE(S) BAILLEUR(S).



Signature :

Sur 12 pages hors annexe

Le PRENEUR,

La société **GLOBAL EXPLOITATION**,
Représentée par M. Jerome Coste ou son délégué

Signature :

Global Exploitation
172 rue Raimon de Trencavel CS 40066
Le Clos des Muses, 3^{ème} étage
34075 MONTPELLIER CEDEX 3
0825 88 17 13
SAS au capital de 100 000 €
RCS Montpellier 535 302 525

Paraphes (initiales) :



MANDAT

JE SOUSSIGNE(E) :

- Madame/Monsieur [REDACTED] domicilié(e) [REDACTED]
Agissant en qualité de propriétaire du lot n°H2.3 (0101) de l'immeuble LE VINCI sis 1 Boulevard Vauban à BLOIS (41000)

DONNE MANDAT SPECIAL ET EXPRES A :

- Le Gestionnaire « Global Exploitation » sis 172 rue Raimon de Trencavel, Le Clos des Muses à MONTPELLIER (34000)

A L'EFFET DE:

- commander en 2018 pour mon compte le mobilier dans la limite de 2600 € HT / lot auprès d'une société d'ameublement ;
- signer pour mon compte les pièces contractuelles suivantes :
 - le devis du mobilier dans la limite de 2600 € HT / lot
 - le PV de réception

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

Choix 1 :

100% du cout total TTC du mobilier sera réglé par mes propres moyens directement auprès de la société d'ameublement

Choix 2 :

50% du cout total TTC du mobilier sera réglé par mes propres moyens sur appel de fonds de la société d'ameublement
Le solde (soit 50%) du cout total TTC du mobilier sera déduit par compensation sur les échéances de loyer dues par le

GESTIONNAIRE :

- 16.67 % du cout total du mobilier sur le loyer du 3^{er}T 2018
- 16.67 % du cout total du mobilier sur le loyer du 4^{er}T 2018
- Le solde du cout total du mobilier sur le loyer du 1^{er}T 2019

LE TOUT POUR :

- Le logement n° H2.3 (0101) _____
- Dans la résidence LE VINCI BLOIS _____

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

Fait à GAP

Le 14.04.17

Madame/Monsieur **OUGEMAA Fatima & POLGE Jean-Louis**

Signature :

Paraphes (initiales) :

Global Exploitation

01 49 54 27 00
01 47 11 33 04
propriété et exploitation

172 Rue Raimon de Trencavel - C 34066
Clos des Muses - Montpellier
MONTPELLIER Cedex 03

OF
JLP

