

# BAIL COMMERCIAL

EN APPLICATION DES ARTICLES L 145-1 à L 145-60 DU CODE DE COMMERCE  
(Conforme à Loi dite « PINEL » et son Décret d'application du 3 novembre 2014)

DANS UNE RESIDENCE AVEC SERVICES

RESIDENCE

## ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Ci-après désigné par le vocable "le **Bailleur**",  
**D'une part**

## ET :

La Société NEXITY STUDEA, Société par actions simplifiée au capital de 15.450.000 €uros, immatriculée au R.C.S. de BOBIGNY sous le N° B 342 090 834, dont le siège social est 67 Rue Arago-Cs70058 93585 SAINT-OUEN CEDEX, représentée par Monsieur Pascal PEDOUX, agissant en qualité de Président,

Ci-après désignée par le vocable "le **Preneur**",  
**D'autre part,**

Ci-après dénommées collectivement « les **Parties** »

## PREALABLEMENT, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT,

Les Parties conviennent expressément de soumettre la présente location aux dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

En conséquence, par les présentes, le Bailleur donne à Bail commercial au Preneur qui l'accepte, dans les termes des articles L. 145-1 à L. 145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-37 du Code de commerce, modifiés par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce, et aux très petites entreprises dite « loi PINEL » et de son Décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, des articles non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, ainsi que des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes, les biens et droits immobiliers dont la situation et la désignation suivent, et ce, aux charges et conditions ci-après énoncées.

## CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT,

## **Article 1. SOUMISSION VOLONTAIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX**

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Les parties entendent se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux.

Cette condition est essentielle et déterminante du consentement des parties au présent bail.

La société NEXITY STUDEA exploitant la majorité des surfaces comprises dans la résidence dans laquelle se situent les Locaux Loués décrits ci-dessous, il est expressément convenu entre les parties que le présent Bail constitue donc une unité économique d'exploitation dont les locaux Loués ne sont que des éléments du fonds de commerce.

En conséquence, 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, y compris le droit à renouvellement, et ce, pour la totalité des Locaux, 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, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- Que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- Que les Locaux ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- Que partie des Locaux serait susceptible d'être considérée comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- Que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, conformément à l'article L.145-14 du Code de Commerce, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le Bailleur sur tout ou partie des Locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur sera, égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la Résidence dont dépendent les Locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du Preneur (sous-locataire, mandataires etc.).

L'évaluation de l'indemnité d'éviction est faite par référence au chiffre d'affaires TTC annuel moyen calculé sur les trois dernières années, multipliée par un coefficient conformément aux règles usuelles des baux commerciaux en matière de résidences-services para-hôtelières.

Il est enfin rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur dispose d'un droit de préférence en cas de vente du bien loué par le Bailleur.

## **Article 2. SITUATION ET DESIGNATION DES BIENS LOUES**

Par les Présentes, le Bailleur donne à loyer commercial au Preneur qui l'accepte, des locaux meublés se situant dans la Résidence dénommée « **XXX** » (nom de la résidence) », sis **XXX** (adresse), tels que désignés ci-dessous (ci-après dénommés « **Les Locaux Loués** ») :

LOT N° **XXX** – studio situé au **XXX** étage,  
LOT N° **XXX** – Parking

Il est précisé, à toutes fins utiles, que les immeubles dont dépendent les locaux faisant l'objet du présent contrat sont en cours de construction à ce jour.

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers destinés à les garnir conformément à l'annexe ci-jointe

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.

### **Article 3. MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES - PRISE D'EFFET**

Le présent bail prendra effet à la date de mise à disposition des locaux au preneur, soit le lendemain de la date de livraison du bien par le vendeur au bailleur, et au plus tard dans le mois de son achèvement.

La date de mise à disposition des locaux loués sera déterminée par l'achèvement des locaux loués.

Les locaux seront considérés achevés dès lors que, conformément aux dispositions de l'article R261-1 du CCH, seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation, conformément à la destination de l'immeuble.

Au titre des présentes, les locaux seront considérés comme achevés lorsque l'état d'avancement des travaux et l'installation du mobilier en permettra l'utilisation effective, c'est-à-dire lorsqu'ils seront habitables.

La date d'achèvement des locaux loués est prévisionnellement fixée au XXXX

Dans l'hypothèse où les locaux ne seraient pas achevés à la date prévisionnelle mentionnée ci-dessus, la date de prise d'effet des présentes sera reportée du nombre de jours nécessaires pour que les locaux soient achevés conformément à la définition indiquée ci-dessus.

### **Article 4. DUREE DU BAIL-RESILIATION**

#### Durée

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée ferme de **ONZE (11)** ans et **ONZE (11)** mois consécutifs à compter la date de sa prise d'effet définie à l'article 3 ci-dessus.

Le Preneur renonce à sa faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale prévue aux dispositions de l'article L145-4 du Code de commerce alinéa 2, de sorte que le bail est consenti pour une durée ferme de **ONZE (11)** ans et **ONZE (11)** mois conformément à l'une des exceptions légales visées audit article, le bail étant conclu «.. pour une durée supérieure à 9 ans ...».

#### Résiliation

A l'expiration du bail, les parties auront la faculté de le résilier conformément aux dispositions de l'article L145-4 et L145-9 en vigueur au moment de la conclusion des présentes et tel que précisé comme suit :

- Si la résiliation est à l'initiative du bailleur : ce dernier doit délivrer congé selon les formes et délais de l'article L145-9 du Code de commerce, soit par acte extrajudiciaire au moins **SIX (6)** mois avant le terme du présent contrat.
- Si la résiliation est à l'initiative du Preneur : ce dernier doit, conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de commerce, donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire au moins **SIX (6)** mois avant le terme du présent contrat.  
Il est ici précisé que la date de congé à prendre en compte est celle de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception.

## **Article 5. DESTINATION**

Les biens loués sont destinés à titre principal et non exclusif à une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier de résidence-services, consistant en la sous-location notamment à des étudiants dans les conditions et seuil prévus pour la Résidence au Bulletin Officiel des Finances publiques-impôts du 4 Mars 2013 (BOI IR RIC1 220-10-20) ou toute réglementation qui substituerait ou modifierait cette dernière, pour une période déterminée du logement meublé avec la fourniture de différents services ou prestations, tels que :

- Le nettoyage régulier des locaux,
- Le Petit déjeuner,
- La fourniture de linge de maison,
- L'accueil- réception.

Le Preneur s'engage auprès du Bailleur, en sus de la mise à disposition du logement meublé, à offrir aux clients au moins trois des quatre prestations précitées, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le Bailleur renonce expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Il s'engage, à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

Il est ici précisé que l'activité de sous location et de mise à disposition des biens loués telle que définie ci-après à l'article 7-2 « sous location » est incluse dans la destination des lieux loués.

## **Article 6. CHARGES ET CONDITIONS DU PRENEUR**

### 6.1 Entrée en jouissance

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

Le procès-verbal de réception des Locaux loués qui sera établi par le Preneur conformément à l'article 7.4 ci-dessous, aura valeur d'état d'entrée dans les lieux pour le présent bail.

Le Preneur devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble s'il en existe et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

## 6.2 Entretien des locaux

Il entretiendra les logements et le mobilier les garnissant en bon état d'entretien et de réparation locative.

## 6.3 Restitution des locaux

Le Preneur rendra les lieux loués, à la sortie, en bon état d'entretien et de réparation locative.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant mobilier qu'immobilier, entre les parties, à la fin du contrat.

## 6.4 Charges-Travaux-Impôts-Taxes

Les Parties sont soumises aux dispositions impératives de l'article L145-40-2 du Code de commerce et au Décret n°2014-1317 d'application de la loi PINEL du 3 novembre 2014 et publié le 5 novembre 2014.

- **Répartition des charges, dépenses et taxes**

Dans le respect des dispositions de l'art R. 145-35 du Code de commerce et de convention expresse entre les parties, sont à la charge exclusive du Bailleur notamment les charges, taxes et dépenses suivantes :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil relatives aux biens loués ou à l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- 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 biens loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve tant dans les parties privatives que dans les parties communes ;

- 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 et notamment les taxes foncières y compris la taxe sur les ordures ménagères.

- Les honoraires du Bailleur, le cas échéant, liés à la gestion du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

- Le Bailleur conservera également à sa charge :

- Les réparations locatives liées à la vétusté des biens loués conformément à l'article 1755 du Code civil.
- Les dépenses n'ayant pas le caractère de réparations locatives au sens du décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Les dépenses de copropriété non récupérables au sens des dispositions du décret 87-713 du 26 août 1987 et de la jurisprudence afférente.
- Les honoraires et frais postaux de syndic et d'assurance de l'immeuble, ainsi que les frais de remise en état des logements et notamment ceux concernant le réfrigérateur, les radiateurs et le chauffe-eau, plaques de cuisson, les frais d'établissement de tous les diagnostics liés à une obligation légale ou réglementaire imposés au moment de la conclusion des présentes ou ultérieurement.

- Le Preneur conservera à sa charge les dépenses afférentes aux services de para-hôtellerie dans le cadre de son activité d'exploitation de la résidence-services dans les conditions et limites prévues par l'article R145-35 du Code de commerce.

Le Preneur remboursera au Bailleur, sur présentation d'une régularisation annuelle, la quote-part des charges récupérables, au sens de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, facturées directement au Bailleur, dans l'hypothèse où la gestion de l'immeuble serait confiée à une ou plusieurs entités distinctes, du type syndic, AFUL, ASL.

Les pièces justificatives seront tenues à la disposition du Preneur.

- **Informations dues par le Bailleur à l'égard du Preneur**

Les présentes comportent un inventaire tel que susmentionné des catégories de charges, impôts, taxes et redevances afférents à ce bail comportant l'indication de leur répartition entre le Preneur et le Bailleur.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges,

Il sera communiqué au Preneur au plus tard dans le délai de **3** mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel pour les immeubles soumis au statut de la Copropriété.

En cours de bail, le Bailleur devra informer le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et s'oblige à communiquer au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant desdites dépenses.

Tous les **TROIS (3)** ans, le Bailleur s'engage à fournir au Preneur :

1. un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les **TROIS (3)** années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel
2. un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les TROIS (3) années précédentes, précisant leur coût.

L'immeuble étant livré neuf au moment de la conclusion des présentes, en conséquence il ne peut être fourni par le bailleur au moment de la signature des présentes, un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les TROIS (3) années précédentes.

Ces informations relatives aux états prévisionnels et récapitulatifs sont communiquées au Preneur dans le délai de **DEUX (2)** mois à compter de chaque échéance triennale.

#### 6.5 Enseigne

Le Preneur pourra installer toute enseigne, décoration extérieure et/ou bandeau lumineux extérieur sur la façade des locaux loués indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la Société preneuse et entretenue en parfait état.

#### 6.6 Assurance

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

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

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

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

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

#### 6.7 Mobilier

Concernant le mobilier des Locaux Loués :

Le Preneur entretiendra le mobilier et les équipements mis à sa disposition dans les locaux loués, dont les biens et la valeur sont listés en annexe. Il est ici précisé que le bailleur devra mettre à disposition du Preneur tous les éléments mobiliers conformément au décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste impérative des éléments de mobilier d'un logement meublé.

A défaut de mention de la valeur des meubles en annexe, le bailleur s'engage impérativement à donner l'information au Preneur de la valeur du mobilier installé et à lui communiquer ainsi les factures d'acquisition dudit mobilier dès qu'il sera en possession de ces dernières ou du bon de commande.

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.

Concernant le mobilier des parties communes :

Le Preneur utilisera de manière paisible et raisonnable les éléments d'équipement garnissant les parties communes.

#### 6.8 Plan de rénovation

Afin de contribuer à la pérennité du patrimoine, le preneur avise le bailleur qu'il sera nécessaire, à partir de la 12ème année d'exploitation, de procéder à ses frais à des travaux de rénovation de l'appartement :

- Travaux de remise en état : Remise en peinture complète des murs, plafonds et boiseries, remplacement des revêtements de sol, des entrées d'air, des équipements électriques et de plomberie, des équipements et du mobilier de la kitchenette et de la salle de bain.
- Remplacement du mobilier meublant de l'ensemble des équipements présents dans les locaux loués.

Concernant les travaux de remise en état :

Le montant de ces travaux sera déterminé au moment de leur réalisation.

Le bailleur s'engage à financer les travaux de rénovation des logements dès sollicitation du preneur, étant entendu que ce plan de rénovation ne remet pas en question l'obligation pour le bailleur de financer les travaux nécessaires pour garantir la décence du bien immobilier. Le Bailleur délègue tout pouvoir au Preneur pour :

- la conclusion des divers contrats de prestation de service,
- le suivi des travaux,
- le paiement des factures.

Le Preneur s'engage à suivre la bonne exécution des travaux pendant toute la durée de ces derniers et ce, jusqu'à la livraison définitive.

Pour ce faire, le Preneur s'engage à contrôler le respect, par les différents prestataires, du cahier des charges.

Dans le cas où le Preneur constaterait un dysfonctionnement, il s'engage à contacter le prestataire défaillant pour aborder les points d'amélioration.

En tout état de cause, cet engagement s'apparente à une obligation de moyens et le Preneur ne saurait être assimilé à un professionnel sachant, dans le cadre du suivi des travaux.

Le Preneur ne saurait enfin être tenu responsable de tout retard de livraison.

Le preneur reviendra vers le bailleur lors de la réalisation des travaux pour définir les modalités de règlement

Concernant le remplacement du mobilier :

Le propriétaire donne aux termes des présentes, tous pouvoirs à NEXITY STUDEA pour procéder au remplacement du mobilier au nom et pour le compte du bailleur dans les conditions telles que précisées ci-dessous.

Les meubles et équipements renouvelés devront présenter des caractéristiques similaires à ceux susvisés, étant précisé que le coût de l'ensemble des meubles et équipements renouvelés devra être inférieur ou égal au coût de l'ensemble des meubles et équipements listés en annexe, majoré ou minoré de la variation de l'indice INSEE des Prix à la Consommation applicable en matière d'ameublement, équipement ménager et entretien courant de la maison.

L'indice de référence sera le dernier indice publié à la date de la conclusion des présentes.

## **Article 7. CHARGES ET CONDITIONS DU BAILLEUR**

### 7.1 Clause d'exclusivité commerciale

Le Bailleur s'interdit formellement pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ces lots, pour y exploiter un commerce ou activité similaire à celui du Preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le Preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

### 7.2 Cession et Sous location des biens loués

- Cession

Le Bailleur autorise le Preneur à céder son droit au présent Bail à son successeur dans son fonds de commerce, mais en totalité seulement ainsi qu'à toutes sociétés sous réserve d'informer le Bailleur et sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation et à charge pour le Preneur de rester garant jusqu'à la fin de la première période du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire du paiement des loyers, des charges et des conditions du présent contrat de bail commercial.

En cas de cession du bail le bailleur sera tenu d'informer de tout défaut de paiement du locataire, le cédant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature et en se conformant à la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

- Sous-location

Les parties déclarent comme incluse dans la destination des biens loués, définie à l'article 5, l'activité du Preneur consistant en la mise à disposition ou sous location de toutes natures de tout ou partie des biens loués, au profit d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales et ce sans remise en cause de l'unité économique d'exploitation du fonds de commerce globale et indivisible dont les biens loués au sein de la résidence-services ne sont que des composantes dudit fonds.

A cet effet, de convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce, le bailleur consentant à ces sous locations ou mises à disposition dispense expressément le Preneur de l'appeler à concourir à tout acte de sous location ou de mise à disposition tel que défini ci-dessus, lesdits actes faisant partie intégrante des activités même du Preneur.

En conséquence, le Bailleur renonce à invoquer les stipulations de l'article L. 145-31 du code de commerce dans son intégralité.

Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les biens loués forment un tout indivisible.

En conséquence, Le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement vis-à-vis du sous-occupant et ce, par dérogation expresse à l'article L 145-32 du Code de commerce

Le sous-occupant ne pourra, en aucun cas, prétendre avoir un droit quelconque opposable au Bailleur ou un droit direct envers le Bailleur, notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct du Bail à son profit.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-occupant dans son contrat qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son occupation ni la propriété commerciale.

Le Preneur obligera ses sous-locataires à respecter les dispositions du Règlement de copropriété de l'immeuble ainsi que du Règlement intérieur.

7.3 Garantie de jouissance paisible des locaux

Le Bailleur déclare avoir parfaite connaissance de l'importance capitale que revêt pour le Preneur de jouir pleinement 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.

En conséquence, conformément à l'obligation de délivrance prévue 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 précitée.

A ce titre, il est expressément convenu entre les parties, qu'en cas de trouble empêchant la jouissance 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 de nature décennale,
- de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.),
- de la survenance d'un cas de force majeure, au sens de l'article 1218 du Code civil.

Il y a force majeure lorsqu'un événement échappant au contrôle de l'une des Parties, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du Bail et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de l'une de ses obligations contractuelles.

De convention expresse entre les parties, les événements suivants sont considérés contractuellement comme des cas de force majeure sans que la partie qui n'est pas en mesure d'exécuter son obligation n'ait à établir que l'événement présente les caractéristiques définies à l'article 1218 du code civil : toute pandémie reconnue par l'Organisation mondiale de la santé ou tout état d'urgence sanitaire déclaré par le Gouvernement, sur tout ou partie du territoire sur lequel le Preneur exploite son activité. Cette liste n'est pas limitative.

#### 7.4 Garanties de construction

Le Bailleur autorise irrévocablement le Preneur et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance "dommage-ouvrage".

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

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le Bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 11.

Le Bailleur mandate expressément le Preneur pour réceptionner la livraison des locaux loués et des biens mobiliers le garnissant en ses lieu et place, et faire les réserves nécessaires et notamment procéder à la signature du relevé contradictoire des vices apparents, s'il en existe, à la remise des clefs. Ledit procès-verbal de réception ayant valeur d'état d'entrée dans les lieux pour le présent bail.

Le Preneur se chargera également du suivi de la levée desdites réserves le cas échéant.

### **Article 8. LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ..... (.....) Euros, hors taxes, T.V.A. en sus, payable par trimestre civil échu.

### **Article 9. FRANCHISE DE LOYER**

A titre purement commercial, et en considération de l'ensemble des charges et conditions découlant du bail, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de trois (3) mois de loyers HT, à compter de la date de prise d'effet du bail.

En conséquence, cette franchise sera déduite du montant du premier paiement de loyer qui interviendra à l'issue du premier trimestre échu à compter de la date de prise d'effet du bail.

### **Article 10. CLAUSE D'INDEXATION**

Le loyer sera révisé de plein droit le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> octobre de l'année suivant la date d'effet du bail, à hauteur de 85 % de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, variation annuelle plafonnée à 2 (deux) %.

L'indice de base ayant servi à la fixation du présent loyer est celui du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année de prise d'effet du bail, l'indice à utiliser pour la prochaine révision sera celui du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année suivant la date d'effet du bail.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le Bailleur, conformément à l'article 293 F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.

#### **Article 11. ASSEMBLEES DE COPROPRIETAIRES**

Le Bailleur pourra donner mandat au Preneur afin de le représenter ou le faire représenter aux assemblées de copropriétaires.

A cet effet, lors de chaque convocation aux assemblées, le Bailleur devra donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver la destination de l'immeuble.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant. Le mandant ne pourra révoquer son mandataire qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission.

Le Bailleur pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire pour les décisions qui concerneront des dépenses mises à la charge du Bailleur au titre du présent bail.

#### **Article 12. INFORMATIONS DU BAILLEUR SUR L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ALEAS NATURELS, MINIERIS OU TECHNOLOGIQUES, SISMICITE, POTENTIEL RADON ET SOLS POLLUES)**

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et L174-5 et suivants du Code Minier, le Preneur à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, ou en secteur d'information sur les sols (SIS – information relative à la pollution de sols) est informé par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté préfectoral que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens vendus objets des présentes est situé dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels ou technologiques ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité réglementée, ou dans un secteur d'information sur les sols (SIS).

En conséquence, il a été établi l'état des risques et pollutions prescrit par les dispositions des articles L.125-5 à L. 125-7 du Code de l'environnement dont une copie accompagnée de sa documentation est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

#### **Article 13. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique sera établi sur l'Immeuble au moment de sa construction, dans les conditions fixées par les articles L134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (le « DPE »).

Une copie de ce DPE sera remise au PRENEUR dès son établissement ainsi que, le cas échéant, les conseils et recommandations de l'auteur du diagnostic.

#### **Article 14. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution fautive par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement non justifié des loyers à l'une des échéances, le Bailleur aura la faculté de résilier le présent contrat. Cette résiliation interviendra après la signification d'une sommation ou d'un commandement resté sans effet pendant une durée d'un mois.

Dans le cas où le Bailleur manquerait à ses obligations essentielles et notamment à celles de délivrance et de jouissance des Locaux loués en raison d'une faute de son fait ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice et un mois après simple notification restée infructueuse et à laquelle il ne serait pas remédiée, le Preneur pourra demander la résiliation de plein droit du Bail. Dans le cas où la résiliation du Bail serait ordonnée par une décision judiciaire devenue définitive, en raison d'une faute du Bailleur, les frais et honoraires engagés par le Preneur pour faire respecter ses droits au titre des présentes afférents aux sommations, mesures conservatoires ou d'exécution signifiées par huissiers ainsi que tous frais et honoraires d'expertise seront remboursés par le Bailleur au Preneur.

#### **Article 15. ELECTION DE DOMICILE**

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

- le Bailleur en son domicile ou en son siège social.
- le Preneur en son siège social,

Chacune des parties s'engage à informer l'autre sans délai de toute modification de son domicile.

#### **Article 16. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

En deux exemplaires originaux.

**LE BAILLEUR,**

**LE PRENEUR,  
La Société NEXITY STUDEA.**

## ANNEXE 1 AU BAIL COMMERCIAL

### RESIDENCE

#### INVENTAIRE DETAILLE DES MEUBLES ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT GARNISSANT LES BIENS PRIS A BAIL ;

**Propriétaire :**

**Studio N° :**

**Entrée :**

**Kitchenette :**

**Pièce principale :**

**Salle de bains :**