

BAIL COMMERCIAL

*de locaux d'habitation meublés dans une résidence avec services
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce*

Résidence Etudiante CAP ETUDES RENNES 4 282 rue de Fougères 35700 RENNES

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence Etudiante CAP ETUDES RENNES 4 située au 282 rue de Fougères - 35700 RENNES est destinée à faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1

CONDITIONS PARTICULIERES

NOM ET ADRESSE DU BAILLEUR:

+ Madame / Monsieur _____ Prénoms _____

Né le _____ à _____

Profession _____

ET / OU

+ Madame / Monsieur _____ Prénoms _____

Né le _____ à _____

Profession _____

Adresse _____

Téléphone _____

Situation de famille : _____ à : _____ le : _____

Régime matrimonial _____

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »

NOM ET ADRESSE DU PRENEUR ET VENDEUR DU MOBILIER:

La Société CAP ETUDES Société par actions simplifiée au capital de 1 518 850 €, dont le siège social est situé Rue Jean Bertin 26000 Valence, immatriculée auprès du RCS de Romans sous le numéro 489 193 292 représentée par Mr Philippe MENGUY en sa qualité de Directeur Général Adjoint et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

ci-après dénommé « le PRENEUR »

REFERENCES DE L'IMMEUBLE LOUE :**RESIDENCE ETUDIANTE CAP ETUDES RENNES 4**Située au 282 rue de Fougères à Rennes pour une surface totale de 1052 m² SHAB.

<u>LOGEMENT</u>		
<u>TYPOLOGIE</u>	<u>N° DE LOT</u>	<u>SURFACE SHAB</u>
		m ²
		m ²

ci-après dénommé « BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS »

MONTANT ANNUEL DU LOYER:

Montant annuel du loyer HT : _____ € /HT/an

TVA en sus au taux de 10%

AJUSTEMENT DES LOYERS SELON LA TOLERANCE :

Il est expressément convenu entre les Parties que seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation du Preneur, toute augmentation de surfaces et toutes les diminutions de surfaces en deçà des seuils indiqués ci-dessous.

Si la Surface Habitable totale du logement constatée lors de la livraison est supérieure à la Surface Habitable totale du logement prévue au plan de vente, aucune augmentation du Loyer ne sera appliquée ;

Si la Surface Habitable du logement constatée lors de la livraison est inférieure de moins de 5% à la Surface Habitable totale du logement prévue au plan de vente, aucune réduction de Loyer ne sera appliquée ;

Si la Surface Habitable du logement constatée lors de la livraison est inférieure de plus de 5% à la Surface Habitable totale du logement prévue au plan de vente, chaque m² de Surface Habitable manquant donnera lieu à une réduction proportionnelle du Loyer susvisé à compter du premier mètre carré au-delà de cette tolérance, celle-ci constituant une franchise.

DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :

Les parties conviennent que le présent bail prend effet au jour de la livraison meublée du bien au BAILLEUR sans que cette date ne puisse être postérieure au 29^{ième} jour qui suit l'achèvement conformément aux dispositions de l'article 199 sexvicies du Code général des impôts.

REVISION DU PRIX DU LOYER :

Valeur initiale de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et dans les conditions définies à l'article 7 des conditions générales.

Fait à

Le

En 3 exemplaires originaux dont :

- Un est conservé par le PRENEUR
- Le second est remis au BAILLEUR à l'issue de l'acte d'acquisition
- Le troisième est adressé au NOTAIRE pour annexion à l'acte de vente

En cas de signature électronique, un exemplaire dématérialisé est remis à chacun des signataires.

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

(= Acquéreurs)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

TITRE 2

CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

Suivant contrat de réservation, le **BAILLEUR** envisage d'acquérir auprès de la **SCCV FOUGERES**, en l'état futur d'achèvement, un (des) appartement(s) dans le programme dénommé **CAP ETUDES RENNES 4**, un immeuble à destination de résidence de services pour étudiants et jeunes actifs, ci-après « résidence étudiante ».

L'acte de vente en l'état futur d'achèvement sera reçu par **Maître Matar CHARPENTIER**, Notaire à RENNES.

Le Vendeur s'est obligé à livrer le logement meublé au plus tard le 1^{er}/09/2024.

De son côté, le **PRENEUR** a conçu le projet d'exploiter ladite résidence pour étudiants et jeunes actifs en assurant un certain nombre de prestations ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le **PRENEUR** doit prendre à bail commercial chacun des appartements de ladite résidence, après leur vente, puis les sous-louer aux futurs clients.

Le **PRENEUR** versant ainsi un loyer au **BAILLEUR** quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du **BAILLEUR**, telles que les prestations de résidence pour étudiants et jeunes actifs ci-après décrites.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT:

ARTICLE 1 - BAIL - DESIGNATION

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **BAILLEUR** donne à bail commercial au **PRENEUR** qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, tel que modifié, les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** ci-avant désignés dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée auxdits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

Le **BAILLEUR** déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le **PRENEUR** la jouissance de la totalité des **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS**, 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 lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le **BAILLEUR** consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du **PRENEUR**. Le **PRENEUR** bénéficie donc, de la protection instituée par le statut des baux commerciaux pour la totalité des locaux.

ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 10 années fermes à compter de sa prise d'effet définie aux conditions particulières.

Le **PRENEUR** renonce à sa faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. De convention expresse entre les parties, contrairement aux dispositions de l'article L. 145-4, alinéa 2, du code de commerce, le **PRENEUR** ne pourra pas donner congé à l'expiration d'une période triennale.

En cas de logement acquis en l'état futur d'achèvement, la prise d'effet du bail devra intervenir le jour de la livraison meublée du bien au bailleur sans que cette date ne puisse être postérieure au 29^{ième} jour qui suit l'achèvement conformément aux dispositions de l'article 199 sexvicies du Code général des impôts.

Dans le cas où le logement serait acquis achevé, la prise d'effet du bail interviendra au jour de l'acte d'acquisition devant notaire

Conformément aux dispositions des articles L145-9 et L145-10 du code de commerce, le présent bail cessera par l'effet d'un congé ou d'une demande de renouvellement donné par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois avant la date d'échéance contractuelle. En cas de renouvellement, le nouveau bail conclu répondra aux dispositions de l'article L145-1 du code de commerce et sera d'une durée de 10 années sans faculté de renonciation triennale.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** loués sont situés dans une « résidence services pour étudiants et jeunes actifs ».

Il est précisé que le **PRENEUR** entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence Services dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, des prestations comportant, en sus de l'hébergement, les services suivants :

- Réception de la clientèle,
- Fourniture du petit déjeuner,
- Nettoyage des logements,
- Fourniture d'un kit linge.

Cette activité d'exploitation de Résidence Services est soumise à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 D 4-b) du code général des Impôts ainsi qu'aux précisions apportées par le Bulletin Officiel des Finances Publiques - Impôts n° BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 (points 30 à 80) publié le 12 septembre 2012.

Le **PRENEUR** s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

ARTICLE 4 - ETATS DES RISQUES ET POLLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** est situé dans une zone de risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques et/ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

Un état des risques et pollutions, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent bail, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et

des indemnisations versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

En tant que de besoin, le BAILLEUR déclare en outre qu'à sa connaissance (i) les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances pendant la période où il en a été propriétaire et (ii) qu'il n'a pas été lui même informé de sinistres de cette nature lors de l'acquisition des Locaux Loués.

Le PRENEUR étant ainsi informé de cette situation, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR et reconnaît ainsi que le BAILLEUR a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

ARTICLE 5 - CONDITIONS

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

5.1.A prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre le BAILLEUR et sans pouvoir réclamer aucune réfection, ni aucun aménagement, ni aucune indemnité ou diminution de loyer ci-après fixé.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce, lors de la prise de possession des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties.

Les locaux étant donnés à bail au PRENEUR à l'état neuf, les parties conviennent que le Procès Verbal de livraison qui sera dressé entre le vendeur et le BAILLEUR (ou son mandataire le cas échéant) vaudra état des lieux d'entrée à la date de prise d'effet du bail ;

Compte tenu de l'existence du présent bail, il est ici convenu que le **PRENEUR** prendra livraison des locaux privatifs et se voir remettre les clefs du logement du **BAILLEUR**, le **BAILLEUR** lui en donne mandat exprès. Le **BAILLEUR** versera des honoraires au **PRENEUR** à hauteur de 100 € HT par lot réceptionné pour son compte soit 120 € TTC.

En sa qualité de mandataire du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** devra alors formuler auprès du Promoteur et auprès du fournisseur d'équipement et mobilier toutes réserves éventuelles constatées sur lesdits biens.

Le **PRENEUR** bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique.

5.2. A faire assurer et maintenir assurés l'immeuble, le mobilier et les éléments d'équipement, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs, les pertes d'exploitation et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du **BAILLEUR**. Jusqu'à la mise en place de

l'assurance de l'immeuble par la copropriété, le **PRENEUR** agira tant pour le compte du **BAILLEUR** que pour son propre compte.

En tant qu'exploitant de la résidence pour séniors, le **PRENEUR** pourra souscrire l'assurance des parties communes pour le compte du syndic de copropriété qui remboursera le **PRENEUR** le cas échéant.

Le **PRENEUR** souscrira l'assurance Propriétaire non occupant pour le compte du **BAILLEUR**, le **BAILLEUR** s'engageant à rembourser le montant de cette prime d'assurance au **PRENEUR**, sans que celle-ci ne puisse excéder un montant de 50 euros par an.

5.3. A ne faire, dans les lieux loués, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du **BAILLEUR**.

5.4. A entretenir les lieux loués et le mobilier en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, et ce, pendant toute la durée du bail et à effectuer pendant le cours du bail l'ensemble des travaux et réparations locatifs visés au décret N°87-712 du 26 août 1987 et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret N°87-713 du même jour, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses, nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité...).

Le **BAILLEUR** conservera à sa charge les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires, les charges de copropriété dites non récupérables listées à l'article 5-11. Il est précisé ici que les réparations incombant au **PRENEUR** seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le **BAILLEUR** ou l'assemblée générale de la copropriété.

5.5. A laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le **PRENEUR** aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au **BAILLEUR**. Au terme du présent bail, le **BAILLEUR** ne pourra réclamer au **PRENEUR** la remise en état neuf d'origine.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à la date de restitution des locaux en fin de bail.

5.6. A informer par écrit le **BAILLEUR** de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au **BAILLEUR**.

5.7. A dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D4° b du C.G.I., prestations comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations listées à l'Article 3. Etant ici précisé que l'absence de consommation desdits services par les occupants de la Résidence ne pourra être considérée comme une absence de fourniture des services concernés.

5.8. A se conformer aux prescriptions du Règlement de copropriété.

De son côté, le BAILLEUR:

5.9. Autorise le **PRENEUR** à utiliser librement les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à toute société de son choix offrant des garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes. A cet effet, le **PRENEUR** restera garant et solidaire de son cessionnaire du paiement des loyers pendant 2 années suivant la cession du bail. Passé ce délai de deux ans, le **PRENEUR** ne pourra pas être recherché en cas de défaillance du cessionnaire.

A peine de caducité de l'engagement du **PRENEUR** ayant cédé son droit au bail, le **BAILLEUR** s'oblige à l'informer, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement de loyer à son échéance dans les 15 jours de ce défaut de paiement. Le **BAILLEUR** s'engage aussi, sous même sanction, à délivrer au **PRENEUR** défaillant commandement de payer visant la clause résolutoire dans le délai de trente jours suivant le défaut de paiement et à en rapporter la preuve au **PRENEUR** cédant. Les délais de paiement accordés au **PRENEUR** défaillant par le **BAILLEUR** ou par toute décision de justice seront opposables au **PRENEUR**-cédant qui ne pourra pas être actionné dans ce délai. La créance du **BAILLEUR** sur le **PRENEUR**-cédant ne portera que sur le loyer en principal à l'exclusion de tous accessoires, pénalités et intérêts.

- 5.10 Le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à sous-louer meublés et avec services, les locaux, objet du présent bail.

Il l'autorise également à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité commerciale, sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires.

De convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce, le **PRENEUR** est dispensé d'appeler le **BAILLEUR** à concourir aux actes de sous-locations.

- 5.11. Supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété. Le bailleur conservera à sa charge les dépenses de remise en état des logements, et notamment celles relatives aux radiateurs et aux chauffe eau.

Pendant la durée des garanties biennales et décennales, le **BAILLEUR** subroge formellement le **PRENEUR** 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 l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du **BAILLEUR**. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le **PRENEUR** ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le **PRENEUR** ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les dits 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. Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le **BAILLEUR** ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du **PRENEUR**, le non-respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au **PRENEUR**, la résiliation du présent bail, le **BAILLEUR** devant alors en supporter toutes les conséquences.

- 5.12. Adressera au **PRENEUR** un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances relatifs au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, sera communiqué au **PRENEUR** au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

- 5.13. Supportera les travaux définis à l'article 606 du Code civil ainsi que les dépenses liées aux travaux de mise aux normes et aux travaux de remise en état pour vétusté (comprenant l'entretien, la réparation ou le remplacement) des éléments listées à l'Annexe 3.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le **BAILLEUR** devra communiquer tous les trois ans au **PRENEUR** un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de

réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés, le cas échéant dans les trois années précédentes en précisant leur coût.

Compte tenu de l'état neuf des locaux donnés à bail à la date de prise d'effet, le BAILLEUR informe le PRENEUR qu'il n'a pas prévu de réaliser des travaux au cours des trois prochaines années.

- 5.14. S'acquittera des taxes foncières dont taxe d'ordures ménagères et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus. Cependant, il est précisé que les impôts, taxes redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement reste à sa charge. A ce titre, les parties conviennent que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères relative aux locaux loués sera imputée sur le PRENEUR, sous réserve que le BAILLEUR transmette le montant de cette taxe au PRENEUR.
- 5.15. Transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail.
- 5.16. S'engage, en cas de non renouvellement du bail à l'échéance de celui-ci, et conformément aux dispositions du Code de commerce, à verser au PRENEUR une indemnité d'éviction, conformément aux dispositions de l'article L.145-14 du Code de commerce.
- 5.17. S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.
- 5.18. S'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au **PRENEUR** toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.
- 5.19. Prend en charge la fourniture et la mise en place de l'ameublement des locaux qu'il loue au **PRENEUR** avec le mobilier agréé par ce dernier.

ARTICLE 6 - MOBILIER

Les dispositions du présent article ne vise que le mobilier des parties privatives de l'immeuble. L'acquisition, la gestion et le remplacement du mobilier des parties communes relève de la seule responsabilité du PRENEUR pour le compte de la co-propriété.

6.1. Fourniture du mobilier d'origine

Le BAILLEUR s'oblige à mettre à disposition du PRENEUR le bien meublé avant l'entrée en vigueur du bail, selon l'inventaire annexé et ce, conformément aux dispositions du Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015.

6.2. Inventaire du mobilier

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

6.3. Renouvellement du mobilier

Les causes de renouvellement du mobilier sont de deux ordres et obéissent à des régimes spécifiques définis ci-après :

6.3.1 Renouvellement du mobilier dégradé

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de fonctionnement et d'entretien. Il sera tenu au remplacement à ses frais du mobilier dégradé par le fait de son personnel ou des occupants de la résidence, ou dégradé par toute autre cause, qui soit en substance telle qu'elle impose le remplacement du mobilier concerné (bris, dysfonctionnement...etc.). Dans cette hypothèse, le BAILLEUR restera le seul propriétaire des biens mobiliers acquis en remplacement. Si cela est techniquement possible et si le coût en est inférieur, le PRENEUR pourra préférer une réparation à un rachat d'un élément équivalent.

À cet effet le BAILLEUR mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte, mais aux frais du PRENEUR, au renouvellement ou à la réparation du mobilier dégradé.

6.3.2 Renouvellement du mobilier vétuste

Le renouvellement du mobilier vétuste aura lieu à l'initiative du PRENEUR, mais aux frais du BAILLEUR selon les prescriptions suivantes :

6.3.2.1 Définition de la vétusté

Les parties conviennent, puisqu'il s'agit d'optimiser les performances locatives de la résidence, que des meubles qui auront atteint l'âge de 8 ans à compter de la prise d'effet du bail seront contractuellement considérés entre elles comme vétustes même s'ils demeurent au sens traditionnel « utilisables ». Il s'agit donc d'une vétusté spécifique, conventionnelle, liée à la nécessité de présenter à des candidats aux séjours, un ameublement correspondant au goût du jour. Les parties conviennent par ailleurs que si un élément du mobilier au terme de la période de 10 années ci-après visée, correspond à la fois à la définition de la vétusté donnée par le présent article, et à la définition du mobilier dégradé de l'article 6.3.1, c'est le régime du renouvellement du mobilier vétuste qui s'appliquera.

6.3.2.2 Renouvellement

Le PRENEUR pourra procéder au renouvellement du mobilier vétuste ; le choix du mobilier, qui sera effectué par le PRENEUR, sera tel qu'il devra correspondre aux mêmes éléments (sans mobilier supplémentaire) que ceux de l'inventaire annexé au présent contrat ; 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.

Il est expressément convenu que la prorogation tacite ou le renouvellement du bail ne créera pas de rupture dans le calcul des périodes successives, si bien que dans ces hypothèses, les périodes successives se décomptent à compter de l'entrée en vigueur du bail d'origine, et non de celle du contrat prorogé ou renouvelé, les articles relatifs au renouvellement du mobilier étant considérés comme essentiels de l'engagement des parties.

Le PRENEUR dispose par ailleurs de la possibilité de changer d'initiative et à tout moment le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du BAILLEUR, sans avoir à respecter le délai de vétusté défini à l'article 6.3.2.1.

Aucun mobilier, d'origine ou renouvelé (serait-ce à l'initiative du PRENEUR et à ses frais), ne pourra faire l'objet d'un remplacement selon les prescriptions du présent article aux frais du BAILLEUR pour vétusté ou dégradation, avant d'avoir atteint 8 ans.

6.3.2.3 Evaluation du prix

Le prix du mobilier HT, qui sera ainsi supporté par le BAILLEUR, ne pourra être supérieur à 10% du prix du mobilier HT acquis par le BAILLEUR dans le cas du présent bail.

Si le coût HT du mobilier objet du renouvellement est supérieur au résultat de cette équation, le différentiel (TVA en sus) sera supporté par le PRENEUR ;

Si le coût du mobilier objet du renouvellement est inférieur au résultat de cette équation la participation du BAILLEUR sera limitée à ce coût, TVA en sus.

Lorsque plusieurs éléments mobiliers sont renouvelés simultanément, il n'y a pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et c'est l'ensemble du coût des éléments concernés qui constitue l'assiette du calcul. Le PRENEUR devra accompagner sa demande de tout justificatif.

Le PRENEUR assurera le paiement du mobilier renouvelé auprès du fournisseur et le remboursement du BAILLEUR interviendra par compensation avec les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des autres dispositions du présent contrat, dans une limite de six trimestres compensés aux dates d'exigibilité des paiements des loyers.

Le BAILLEUR pourra toutefois choisir de financer le mobilier, à la commande, par le versement du montant du mobilier à renouveler au PRENEUR.

ARTICLE 7 - LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES ». Ce loyer est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I., le BAILLEUR renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code. Il importe que le BAILLEUR exerce cette option 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, la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code général des Impôts.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seraient modifiés en conséquence.

Pour la première période, le loyer sera calculé *pro rata temporis* entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

Le loyer sera payable en numéraire par virement par trimestre civil, à terme échu, au plus tard le 15 avril pour le 1^{er} trimestre, le 15 juillet pour le 2^e trimestre, le 15 octobre pour le 3^e trimestre, le 15 janvier de l'année suivante pour le 4^e trimestre.

Il est convenu entre les parties que le PRENEUR bénéficiera d'une franchise de loyer d'une durée de deux mois calendaires applicable du jour de la date de prise d'effet du bail telle que mentionnée aux conditions particulières, soit le jour de la livraison meublée des locaux.

Le loyer est indexé sur l'indice de référence des loyers (IRL), publié trimestriellement par l'INSEE. Après une période de 3 ans, il sera automatiquement révisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, dans le même sens et la même proportion que la variation dudit indice constatée par rapport à l'année précédente (revalorisation plafonnée à un maximum de 1,5% par an).

C'est donc la variation constatée d'une année sur l'autre de l'indice de ce même trimestre qui sera retenu pour le calcul de l'indexation du loyer.

ARTICLE 8 - 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 MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS pris à bail.

Il s'assurera en particulier :

- De l'émission des factures de loyers (à ce titre le PRENEUR dispose d'un mandat d'auto facturation express du BAILLEUR lui permettant d'établir pour le compte de ce dernier les factures des loyers dus trimestriellement en application du bail commercial),
- 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.

Par ailleurs, le présent mandat prévoit également le pouvoir pour le **PRENEUR** de représenter le **BAILLEUR** lors des Assemblées Générales Ordinaires de copropriétaires.

A cet effet, le **BAILLEUR** devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le **PRENEUR** lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place dans l'intérêt commun du **BAILLEUR** et du **PRENEUR**, afin de conserver à l'immeuble sa destination et de prendre les différentes décisions utiles au bon fonctionnement de la copropriété. Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Bailleur qui ne pourra révoquer le mandat qu'en cas de faute lourde commise par le mandataire dans l'exécution de sa mission.

Toutefois, le **BAILLEUR** qui désirerait voir une question inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale ou souhaiterait donner des instructions de vote particulières au mandataire dans le cadre des résolutions prévues à l'ordre du jour aura la faculté d'informer le **PRENEUR** de ses choix et options en le précisant sur un courrier d'accompagnement adressé à ce dernier dans les délais prévus par le règlement de copropriété.

Les conditions d'exercice du présent mandat devront en outre respecter les dispositions de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi que les stipulations du règlement de copropriété relatives en particulier aux limitations des délégations de vote.

ARTICLE 9 - TROUBLE DE JOUISSANCE

Dans le cas où, après la date de prise d'effet du bail, le **PRENEUR** se verrait privé de la jouissance effective et normale des lieux loués pour une raison ne relevant pas de son fait (faits ou fautes du **BAILLEUR**, désordres de nature biennale ou décennale, circonstances exceptionnelles et graves etc.), le paiement du loyer serait suspendu jusqu'à expiration du mois pendant lequel le trouble de jouissance aura pris fin, le **PRENEUR** devant justifier au préalable de son préjudice.

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le **BAILLEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR**, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail par le **BAILLEUR** et un mois après sommation d'exécuter contenant déclaration par le **PRENEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, à charge pour le **PRENEUR** de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les 15 jours d'effet de cette dernière.

ARTICLE 11 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait survenir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel est situé le bien loué.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le **PRENEUR** fait élection de domicile en son siège social et le **BAILLEUR** à son adresse principale.

ARTICLE 13 - FRAIS

Les frais éventuels relatifs au présents bail sont à la charge du **BAILLEUR**.

ARTICLE 14 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le **BAILLEUR** des locaux objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

Fait en 3 exemplaires originaux dont :

- Un est conservé par le PRENEUR
- Le second est remis au BAILLEUR à l'issue de l'acte d'acquisition
- Le troisième est adressé au NOTAIRE pour annexion à l'acte de vente

En cas de signature électronique, un exemplaire dématérialisé est remis à chacun des signataires.

Fait à
Le

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)
(= Acquéreurs)

Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

Annexe : Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail commercial prévue à l'article L145-40-2 du code de commerce, comportant l'indication de leur répartition entre bailleur et locataire.

ANNEXE 1 (au bail commercial)
BON DE COMMANDE DU MOBILIER (Studio)

BON DE COMMANDE MOBILIER T1

Je/ Nous soussignés

Nom

Prénom

Adresse

Code postal

Ville

Pays

Réservataire du logement numéro _____ de type _____

Au sein de la résidence CAP ETUDES RENNES 4 située au 282 rue de Fougères - 35700 RENNES

Commande

Un ensemble de meubles et accessoires afin d'équiper le logement ci-dessus désigné, conformément à l'inventaire annexé

Composition du lot de meubles pour un studio 1 personne :

Pièce principale

1 Bureau

1 Etagère de bureau

1 Fauteuil de bureau

1 Lit Avec Matelas

1 Meuble de rangement lit

1 Tablette de chevet

1 Luminaire suspension

1 Tringle et voilage

1 Meuble tv avec rangements

1 Kit couchage (oreiller, alèse, couverture)

Cuisine

1 Table de cuisine

1 Chaise

1 Four à micro ondes

1 Kit vaisselle et ustensiles

Salle d'eau

1 Patère

1 Dévidoir papier toilette

1 Porte serviette

Hall

1 Porte-manteau

1 Miroir

1 Kit ménage

AU PRIX DE

HT (hors taxes)	<u>3 500.00 €</u>
TVA à 20%	<u>700.00 €</u>
TOTAL	4 200.00€

Comprenant la fourniture et la pose du mobilier dans le lot acquis

A La Société CAP ETUDES Société par actions simplifiée au capital de 1 518 850 €, dont le siège social est situé Rue Jean Bertin 26000 Valence, immatriculée auprès du RCS de Romans sous le numéro 489 193 292 représentée par Monsieur Philippe MENGUY, Directeur Général Adjoint, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

DATE DE LIVRAISON

A la date de livraison du bien immobilier meublé prévue à l'acte de vente.

CONDITIONS DE PAIEMENT

Versement de l'intégralité du prix au notaire au jour de la signature de l'acte authentique et reversé par ce dernier au VENDEUR.

Fait à _____ le _____

Pour l'acquéreur -bailleur (1)
« *Lu et approuvé, bon pour commande* »

Pour la société CAP ETUDES, gestionnaire (1)

ANNEXE 2
Modèle de procuration pour la livraison

PROCURATION

JE SOUSSIGNE :

- Madame / Monsieur _____
Domicilié _____
Agissant en qualité de propriétaire du logement n° _____
De la résidence CAP'ETUDES RENNES 4

MANDATE PAR LA PRESENTE,
Moyennant le versement d'une somme de 100 EUROS HT PAR LOT SOIT 120 € TTC

- **La Société CAP ETUDES** Société par actions simplifiée au capital de 1 518 850 €, dont le siège social est situé Rue Jean Bertin 26000 Valence, immatriculée auprès du RCS de Romans sous le numéro 489 193 292 représentée par Monsieur Philippe MENGUY, Directeur Général Adjoint, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

A L'EFFET :

- De me représenter lors de la livraison de mon bien et de prendre livraison du logement dont je suis propriétaire en mes lieux et place auprès du vendeur, savoir la Société SCCV FOUGERES.
- Signer pour mon compte les pièces contractuelles suivantes :
 - o Procès-verbal de livraison
 - o Attestation de livraison
- Réceptionner les clefs pour mon compte
- Lever les réserves éventuelles

Et auprès de la SCCV FOUGERES représentée par toute personne ayant pouvoir à cet effet.

CAP'ETUDES devra formuler auprès du Promoteur toutes réserves constatant l'existence de vices apparents.

CAP'ETUDES procédera à cette formalité avec sérieux et professionnalisme, cependant la responsabilité de CAP'ETUDES ne pourra être recherchée notamment en ce qui concerne les vices esthétiques et techniques qui ne seraient pas constatés lors de cette réception.

Fait à
Le

Monsieur Madame _____
« Bon pour pouvoir »