BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non codifiées du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

	ACQUEREUR	**CO-ACQUEREUR ou CONJOINT**
NOM	<<crmvi_prospectid_lastname>>	<<crmvi_coacquereurid_lastname>>
Nom de jeune fille	<<crmvi_prospectid_crmvi_nomdejeunefille>>	<<crmvi_coacquereurid_crmvi_nomdejeunefille>>
Prénom	<<crmvi_prospectid_firstname>>	<<crmvi_coacquereurid_firstname>>
Date de naissance	<<crmvi_prospectid_crmvi_datedenaissance>>	<<crmvi_coacquereurid_crmvi_datedenaissance>>
Lieu de naissance	<<crmvi_prospectid_crmvi_lieudenaissance>>	<<crmvi_coacquereurid_crmvi_lieudenaissance>>
Nationalité	<<crmvi_prospectid_crmvi_nationaliteliste>>	<<crmvi_coacquereurid_crmvi_nationaliteliste>>
Téléphone	<<crmvi_prospectid_telephone1>>	<<crmvi_coacquereurid_telephone1>>
Courrier électronique	<<crmvi_prospectid_emailaddress1>>	<<crmvi_coacquereurid_emailaddress1>>
Adresse complète	<<crmvi_prospectid_address1_line1>> <<crmvi_prospectid_crmvi_complementdadresse>> <<crmvi_prospectid_address1_postalcode>> <<crmvi_prospectid_address1_city>> <<crmvi_prospectid_address1_country>>	<<crmvi_coacquereurid_address1_line1>> <<crmvi_coacquereurid_crmvi_complementdadresse>> <<crmvi_coacquereurid_address1_postalcode>> <<crmvi_coacquereurid_address1_city>> <<crmvi_coacquereurid_address1_country>>

Pouvant se substituer toute personne morale,
Dénommé ci-après le « **Bailleur** », le Bailleur s'engageant envers le Preneur, au titre des lots de copropriété dont il est propriétaire (tels que définis à l'Article 2 ci-dessous),

ET

La Société dénommée **STUDENT FACTORY**, société par action simplifiée au capital de 200.000 euros, dont le siège social est 2313 boulevard de la Défense 92000 Nanterre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 819 058 850, Elle-même représentée par la Société dénommée Vinci Immobilier Résidences Gérées, société par action simplifiée, dont le siège social est à Nanterre (92000) 2313 boulevard de la Défense, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 819 058 850, agissant en sa qualité de présidente et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en sa dite qualité qu'en vertu des statuts.

Ladite Vinci Immobilier Résidences Gérées elle-même représentée par la Société dénommée Vinci Immobilier, société par action simplifiée, dont le siège social est à Nanterre (92000) 2313 boulevard de la Défense, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 722 026 226, agissant en sa qualité de présidente et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en sa dite qualité qu'en vertu des statuts, elle-même représentée par Madame Virginie LEROY, domicilié professionnellement à Nanterre, 2313 boulevard de la Défense, agissant en sa qualité de Présidente de ladite SAS Vinci Immobilier et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts, ou toute société qu'elle se sera le cas échéant substituée dans les conditions prévues à l'Article 14 ci-après,

Ci-après le « **Preneur** »,

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »,

EXPOSE PREALABLE

Le Bailleur a conclu une promesse de vente en l'état futur d'achèvement (la « **Promesse de Vente** ») portant sur les locaux tels que plus amplement définis à l'Article 2 ci-après (les « **Locaux Loués** »).

Le Preneur a fait part au Bailleur de son intérêt pour louer les Locaux Loués, sous réserve de la réalisation de la Promesse de Vente par la signature d'un acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement portant sur les Locaux Loués (l' « **Acte de Vente** »), ce que le Bailleur a accepté.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées pour conclure le présent bail (ci-après le « **Bail** ») qui annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le Bailleur et le Preneur et qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Les présentes et leurs annexes expriment l'intégralité de l'accord des Parties relativement au Bail.

Il est précisé que l'ensemble des stipulations du Bail a été librement négocié entre les Parties. En conséquence, les Parties reconnaissent que le Bail étant un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, l'article 1171 du Code civil n'est pas applicable au Bail.

Cela exposé, il a été convenu de ce qui suit :

ARTICLE 1. CONDITION SUSPENSIVE

Le Bail est consenti sous la condition suspensive, sans rétroactivité, de la signature de l'Acte de Vente par le Vendeur, Maître d'Ouvrage de l'opération, au profit du Bailleur.

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la remise au Preneur d'une attestation de signature de l'Acte de Vente délivrée par le notaire rédacteur dudit acte.

A défaut de réalisation de cette condition suspensive dans le délai ci-dessus, les présentes seront caduques de plein droit, sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 2. IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux Loués sont situés dans un ensemble immobilier, sis à <<crmvi_programmeid_crmvi_ville>> (<<crmvi_programmeid_crmvi_codepostal>>),<<crmvi_programmeid_crmvi_rue1>> <<crmvi_programmeid_crmvi_rue2>> <<crmvi_programmeid_crmvi_rue3>>, dénommé **résidence <<crmvi_programmeid_crmvi_name>>**, à destination de résidence service pour étudiants (l'« **Ensemble Immobilier** »),

Les Locaux Loués sont ci-après désignés :

- Un appartement à usage d'habitation meublé, référencé(e) n°<<crmvi_lotcommercialid_crmvi_name>> , Comprenant : une pièce principale, une kitchenette équipée, une salle d'eau équipée, <<crmvi_lotcommercialid_crmvi_nature>>,

-

Stationnement(s) et autres locaux
<<crmvi_lotcommercialid_crmvi_lotphysique_crmvi_name>>

- Un ensemble de meubles dont la liste figure au contrat mobilier.

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

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

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

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

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

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

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

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

ARTICLE 3. DUREE ET ENTREE EN JOUISSANCE

Le présent Bail, régi par les articles L.145-1 et suivants, R.145-1 et suivants du Code de commerce et par les dispositions non codifiées du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, est consenti et accepté pour une durée ferme de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir le premier jour de la mise en exploitation de la résidence (étant précisé que celle-ci interviendra dans les trente (30) jours suivant la date de livraison des parties communes et des Locaux Loués) ou, en cas d'acquisition des Locaux Loués ultérieurement à l'ouverture de la résidence, au lendemain de la signature de l'Acte de Vente dès lors que les clés auront été remises au Preneur (la « **Date de Prise d'Effet du Bail** »).

Le Preneur renonce expressément à la faculté de résiliation triennale.

ARTICLE 4. EXPIRATION OU RENOUVELLEMENT DE BAIL

L'expiration et le renouvellement du présent Bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par les articles L.145-4 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 5. LOYER

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

5.1 Montant du loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à <<crmvi_lotcommercialid_crmvi_loyerannuel>> euros HTHC, pour les Locaux Loués, tels qu'identifiés à l'Article 2 du présent Bail, auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à payer à terme échu au Bailleur en quatre (4) termes égaux le dernier jour de chaque trimestre civil.

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

Par dérogation à la règle ci-dessus énoncée, le loyer des six (6) premiers mois à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail sera exceptionnellement ramené à cinquante pour cent (50%).

Si la Date de Prise d'Effet du Bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de Loyer sera calculé *prorata temporis*, en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.

5.2 Paiement du premier loyer

Le premier loyer sera payé au prorata du nombre de jours exploités, le premier jour du premier trimestre civil suivant la Date de Prise d'Effet du Bail telle que définie à l'Article 3 ci-dessus. Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur tel qu'indiqué en tête des présentes ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3 Révision du loyer

De convention expresse, le loyer afférent aux Locaux Loués variera proportionnellement à l'indice de référence des loyers (IRL) publié trimestriellement par l'INSEE, dans la limite de 85% de son évolution annuelle. Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les 3 ans à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail (Cf. Article 3). L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable selon la formule ci-après :

Loyer (n+1) = Loyer (n) x (1 + variation annuelle de l'IRL x 85%)

Dans laquelle pour la première année d'indexation, la variation annuelle de l'IRL est calculée à partir de :

- L'indice de base (IB) est le dernier indice publié par l'INSEE à la Date de Prise d'Effet du Bail,
- L'indice de comparaison (IC) est l'indice du même trimestre de la troisième année suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Pour les années suivantes :

- L'indice de base (IB) est l'indice de comparaison utilisé pour la précédente indexation,
- L'indice de comparaison (IC) est l'indice du même trimestre de la troisième année suivant la date de la précédente indexation.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail (Cf. Article 3).

ARTICLE 6. DROIT AU BAIL – TVA

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

ARTICLE 7. CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

7.1 Charges et taxes refacturables

Le BAILLEUR s'engage à adresser au PRENEUR une fois l'an et au plus tard le 30 novembre de l'année civile en cours la copie de son rôle de taxe foncière (ou tout autre rôle incluant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères). A défaut de respecter ce délai, le PRENEUR ne sera pas tenu au remboursement de ladite taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Il est précisé que la taxe foncière sera supportée, en tout état de cause, par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que le PRENEUR supportera toutes les charges récupérables en vertu du Bail et de la loi, sauf s'il en est expressément décidé autrement dans le bail.

En complément du paragraphe qui précède, le PRENEUR s'oblige à supporter les charges relevant de l'article R.145-35 du Code de commerce à la seule exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (les « Dépenses Spécifiques »). A titre d'exemple, il est donc précisé que les honoraires liés à la réalisation des travaux relevant de l'article 606 du Code civil ou encore les honoraires de gestion des loyers seront supportés par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'acquittera directement auprès du syndic, dès lors que ce dernier l'accepte, de la quote-part des charges lui incombant définitivement ou par provision au titre des Locaux Loués (en ce compris celles relevant des Dépenses Spécifiques). Le BAILLEUR reconnait que le paiement au syndic des charges libère le PRENEUR de son obligation de paiement à l'égard du BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage à participer annuellement aux Dépenses Spécifiques supportées par le PRENEUR. A ce titre, le BAILLEUR versera au PRENEUR une participation financière à hauteur de 15 [quinze] euros TTC / m² Surface Habitable / an (la « Participation Financière »).

La Participation Financière du BAILLEUR variera, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement aux variations de l'IRL, selon la même formule que celle stipulée pour le loyer à l'article 5 du bail.

Cette Participation Financière sera appelée chaque trimestre, lors de chaque appel de loyers et charges qui sera émis par le PRENEUR. A ce titre, le BAILLEUR accepte que le PRENEUR opère une compensation entre le montant du loyer et la Participation Financière, de sorte à ce que cette dernière soit directement déduite de l'appel de loyer à verser trimestriellement par le PRENEUR au BAILLEUR.

Les charges des parties communes qui s'ajoutent aux charges des Locaux Loués du présent bail, sont définies par le règlement de copropriété de l'immeuble. Elles concernent notamment les frais, et charges ci-après :

- Les frais d'éclairage, le contrat de conciergerie de l'immeuble et y compris l'enlèvement des ordures et taxes parafiscales s'y rapportant, d'énergies, d'eau et de voirie, enlèvement des détritus des surfaces communes.

- Le coût d'entretien et de maintenance de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes et notamment, s'il y a lieu des téléphones ou Taxiphones.

- Toutes les primes d'assurances contractées par le Syndic pour la totalité de l'immeuble, les parties communes, l'agencement et le mobilier des parties communes et notamment : les assurances incendie et explosion vandalisme et bris de glace responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques ;

- Tous honoraires (en ce compris les honoraires de gestion), frais et débours du syndic et/ou de l'ASL dont dépend l'immeuble.

Le BAILLEUR conservera quant à lui à sa charge toutes les dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL ou décidées par le BAILLEUR dès lors que celles-ci présenteraient un caractère somptuaire ou ne seraient pas nécessaires compte tenu de l'état de l'immeuble, de ses équipements ou de ses dépendances ou par leur mise aux normes.

Le PRENEUR souscrira lui-même ou réglera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'immeuble.

Le PRENEUR veillera à ce que l'ensemble des assurances souscrites par lui-même et celles souscrites par le Syndic (et dont les primes sont prises en charge par le PRENEUR) couvrent suffisamment les Locaux Loués du BAILLEUR, de telle sorte que le BAILLEUR n'ait pas à souscrire d'autre police d'assurance pour les Locaux Loués objets du présent bail.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division en lots de copropriété, outres les clauses usuelles ou régissant l'ensemble immobilier, devront impérativement tenir compte de l'activité du PRENEUR et des contraintes qu'elles impliquent pour les copropriétaires, à ce titre, il devra notamment prévoir :

- Que le PRENEUR assurera le ménage et le nettoyage des parties communes intérieures qui seront facturés au syndicat des copropriétaires, il se réserve cependant la possibilité de sous-traiter tout ou partie des services de l'immeuble ou sous louer librement tout ou partie des parties communes pour leur exploitation, sans besoin de faire concourir le syndicat des copropriétaires à l'acte de sous-location. Une renonciation des copropriétaires à toute réclamation si le PRENEUR venait à retirer ou modifier ses enseignes devra également être incluse dans le règlement de copropriété.

- Un droit d'utilisation à titre gratuit par le PRENEUR du nom de l'immeuble ainsi que des clichés, plans et supports techniques et commerciaux de toute nature, relatifs à celui-ci.

- Qu'en cas de cession de son fonds de commerce par le PRENEUR, les mêmes clauses s'appliqueront à son successeur.

7.2 Mandat donné au PRENEUR

A. Le BAILLEUR donne mandat général au PRENEUR, lui-même ayant la faculté de subdéléguer son mandat à toute personne physique de son choix, pour le représenter, à titre gratuit, aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de copropriété pendant toute la durée du présent bail.
En cas de renouvellement du bail, le BAILLEUR s'engage à donner de nouveau mandat au PRENEUR de le représenter, dans les mêmes conditions que le mandat précédent et ce pendant toute la durée du nouveau bail, sauf en cas de faute caractérisée commise par le mandataire au cours de l'exécution de sa précédente mission.

B. Durant l'exercice de son mandat, le PRENEUR devra agir dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR, afin de conserver à l'immeuble sa destination et son standing. Le mandataire devra prendre toutes décisions utiles au bon fonctionnement de l'immeuble.
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 caractérisée commise par le mandataire dans l'exécution de sa mission.

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

(i) le Bailleur est tenu de remettre au Preneur à la demande de ce dernier :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédant la conclusion du présent Bail en précisant leur coût (étant précisé que si les Locaux Loués ne sont pas achevés au jour de la signature du Bail, cette stipulation est sans objet), et

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la signature du Bail, assorti d'un budget prévisionnel (étant précisé que cet état prévisionnel sera actualisé tous les trois (3) ans).

Dans le cadre du mandat donné au Preneur, il est précisé que le Bailleur ne sera pas sollicité par le Preneur.

(ii) le Bailleur est tenu d'informer en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

D. Le BAILLEUR qui désirerait voir une question inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale devra en informer le syndic directement et adresser une copie de sa demande au PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de trois (3) jours calendaires à compter de l'envoi de la question ou demande au syndic.

Le BAILLEUR qui, lors d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, souhaiterait donner des instructions de vote particulières au PRENEUR, en sa qualité de mandataire, dans le cadre des résolutions prévues à l'ordre du jour sera tenu d'informer le PRENEUR de ses choix et options en le précisant sur un courrier d'accompagnement adressé par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de dix (10) jours calendaires à compter de l'envoi, par le syndic, de la convocation à l'assemblée générale concernée. A défaut de réception par le PRENEUR, en sa qualité de mandataire, des choix et options du BAILLEUR dans le délai de dix (10) jours susvisé, ce dernier sera réputé ne pas avoir d'instructions de vote particulières à donner au PRENEUR lequel sera alors tenu de mettre en œuvre son mandat général conformément aux stipulations A. et B. susvisées.

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.

E. Dans l'hypothèse où le BAILLEUR ne souhaiterait pas donner mandat général au PRENEUR ou s'il était mis fin audit mandat pour quelle raison que ce soit, il est expressément convenu que les Dépenses Spécifiques demeureront à la charge exclusive du BAILLEUR et ce, à compter de la date de prise d'effet de la résiliation du mandat général. En conséquence, il sera également mis fin à la Participation Financière du BAILLEUR.
En complément du paragraphe qui précède, le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que le paiement direct des charges au titre des Locaux Loués, par le PRENEUR auprès du syndic, prendra fin automatiquement à compter de la date de prise d'effet de la résiliation du mandat général ; le BAILLEUR s'engageant à effectuer, sans délai, toutes démarches auprès du syndic à ce titre dès lors que cela est requis.

ARTICLE 8. DESTINATION

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

Le Preneur s'oblige, dans le cadre de son exploitation, à respecter les critères permettant au Bailleur de bénéficier du dispositif du Loueur Meublé Professionnel ou Non.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. CESSION – SOUS-LOCATION

9.1 Cession

Le Preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent Bail à un tiers, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel et à charge pour le Preneur de :

- ne céder qu'en totalité seulement le fonds ou l'entreprise, étant précisé que le Bailleur accepte d'ores et déjà que le Preneur puisse céder le fonds correspondant uniquement à la totalité des Locaux Loués au sein de la résidence
- rester garant et solidaire avec le cessionnaire pour la durée du Bail en cours, sans que cette durée ne puisse excéder trois (3) ans à compter de la cession, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, du paiement des loyers et accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail.

En outre, le Bailleur accepte de ne pas concourir à l'acte de cession.

A la date d'effet de prise de possession des Locaux Loués par le cessionnaire du droit au Bail, un état des lieux d'entrée dans les Locaux Loués sera établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire du droit au Bail. L'état des lieux susvisé sera réalisé soit amiablement, soit à défaut par exploit d'un commissaire de justice, en présence et aux frais du cessionnaire, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur, le cédant et le cessionnaire autorisent de manière irrévocable tout commissaire de justice à pénétrer dans les Locaux Loués. Il est toutefois convenu que cet état des lieux ne sera établi que pour se conformer aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce et ne pourra entraîner l'obligation pour le Preneur de remettre les Locaux Loués en état à la date de la cession. Le seul état des lieux qui fera foi entre le Bailleur et le cessionnaire lors de la restitution par le cessionnaire des Locaux Loués sera l'état des lieux initial tel que mentionné à l'Article 10.1.

9.2 Sous-location

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

ARTICLE 10. ETAT DES LIEUX – ENTRETIEN - MOBILIER

10.1 Etat des lieux

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

10.2 Jouissance – Entretien – Travaux

Le Preneur s'engage à prendre les Locaux Loués meublés dans leur état, à les entretenir à ses frais, à assumer à ses frais pendant toute la durée du Bail toutes les réparations locatives et d'entretien, à la seule exception des

grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil, et les mises en conformité des Locaux Loués, pendant toute la durée de son Bail et à les rendre en bon état de réparation locative et d'entretien à son expiration.

Le Preneur ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de la résidence. Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc…) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives ou de tiers nécessaires (autorisation de la copropriété si cela est requis).

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

Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du Bailleur.

10.3 Mobilier

Le Preneur entretiendra le mobilier mis à sa disposition, tel que spécifié dans le contrat mobilier.

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

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

ARTICLE 11. MISE EN JEU DES ASSURANCES ET GARANTIES - SUBROGATION

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à le subroger dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, le constructeur ou tout locateur d'ouvrage de toutes les garanties de vente et de construction telle que notamment, sans que cette liste ne soit limitative, la garantie des vices et non-conformité apparents, la garantie de parfaite achèvement, la garantie de bon fonctionnement, la garantie décennale ou encore la garantie d'isolation phonique, auxquelles le vendeur, le constructeur ou tout locateur d'ouvrage peut-être tenu et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" contre tout vice, malfaçon ou autre.

En cas de mise en jeu de l'une ou plusieurs des garanties, les indemnités octroyées par l'assurance seront directement versées par cette dernière au PRENEUR qui s'engage à affecter les sommes reçues à la réparation du désordre.

Les conséquences financières des éventuelles franchises ou plafonds de garanties seront supportées en intégralité par le BAILLEUR.

ARTICLE 12. CONDITIONS GENERALES

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

ARTICLE 13. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent Bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des Parties ou encore d'inexécution des obligations imposées au locataire par la loi ou les règlements, et deux (2) mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 14. FACULTE DE SUBSTITUTION DU PRENEUR

Le Preneur pourra se substituer dans le bénéfice du présent Bail toute société dont il détient directement ou indirectement 100% du capital et/ou des droits de vote, à condition de le notifier par écrit au Bailleur, en lui indiquant

l'identité de la société substituée et en lui adressant tous justificatifs établissant qu'il en détient directement ou indirectement 100% du capital et/ou des droits de vote, au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Bail.

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

En cas de substitution de société, le Preneur initial restera garant solidairement de la société substituée pendant toute la durée du Bail, et s'engage expressément, jusqu'au terme de la première période ferme telle que stipulée à l'Article 3, à reprendre, aux mêmes conditions, l'ensemble des engagements du nouveau Preneur au titre du présent Bail si celui-ci devait, pour quelque cause que ce soit, être défaillant dans l'exécution de ses obligations au titre du Bail, avant la fin de ladite période et ce, dès lors que le Preneur initial détient toujours directement ou indirectement 100% du capital et/ou des droits de vote de la société substituée.

La présente faculté de substitution ne constitue pas une cession au sens de l'Article 9.1 des présentes.

ARTICLE 15. DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Conformément à la loi et la règlementation applicable, et notamment le Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, les données recueillies par STUDENT FACTORY dans le cadre de la relation contractuelle et notamment le présent contrat avec le Bailleur font l'objet d'un traitement. Les informations concernant ce traitement et notamment les informations relatives à l'exercice des droits du Bailleur sur ses données figurent en Annexe 3 du présent contrat.

ARTICLE 16. ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 17. ANNEXES ENVIRONNEMENTALES

17.1 ERP

Conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollution est annexé au contrat de réservation.

17.2 DPE

Les Parties conviennent qu'un diagnostic de performance énergétique sera remis au Preneur à la Date de Prise d'Effet du Bail.

ARTICLE 18. LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	Catégorie de charges, impôts taxes et redevances
Annexe 2	Informations relatives à la protection des données personnelles
Annexe 3	Liste du mobilier

Fait à LYON

Le

ANNEXE 1

CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL (C. com., art. L.145-40-2)

En application des dispositions de l'Article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont celles visées ci-après :

- ascenseurs et monte-charge ;
- eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes ;
- installations individuelles ;
- parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation ;
- espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux) ;
- hygiène ;
- équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation ;
- impositions et redevances.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé que la répartition des charges, impôts, taxes et redevances liés aux parties communes, équipements collectifs et services communs dont il est fait état ci-dessus, comprendront notamment :

Catégorie	Charges, impôts, taxes et redevances	Partie prenant en charge financièreme les dépenses	
		BAILLEUR	PRENEUR
Ascenseurs et monte-charge	- dépenses d'électricité, - dépenses d'exploitation (visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ; examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ; nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ; dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ; tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil), - fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine, - dépenses de menues réparations de la cabine, des paliers et des balais du moteur ou fusibles.		X
Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes	- dépenses relatives à l'eau froide et chaude, aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau, à l'électricité, au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature, - dépenses d'exploitation et entretien courant (nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ; entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ; graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ; entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ; vérification et entretien des régulateurs de tirage ; réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ; purge des points de chauffage ; frais de contrôles de combustion ; entretien des épurateurs de fumée ; opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ; conduite de chauffage ; frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ; contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires), - menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun (réparation de fuites sur raccords et joints ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ; rodage des sièges de clapets ; menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur).		X

Catégorie	Charges, impôts, taxes et redevances	Partie prenant en charge financièreme les dépenses	
		BAILLEUR	PRENEUR
Installations individuelles	- dépenses d'alimentation commune de combustible, - exploitation et entretien courant (réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ; vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ; dépannage ; contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ; vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ; réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ; contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ; contrôle des groupes de sécurité ; rodage des sièges de clapets des robinets ; réglage des mécanismes de chasses d'eau), - menues réparations (remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau).		X
Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation	- dépenses relatives à l'électricité, - dépenses relatives aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel, - entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis, - menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur, - entretien de propreté (frais de personnel).		X
Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)	- dépenses relatives à l'électricité, - dépenses relatives à l'essence et huile, - dépenses relatives aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies, - opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage, - peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.		X
Hygiène	- dépenses de fournitures consommables (sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ; produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures), - entretien et vidange des fosses d'aisances, - entretien des appareils de conditionnement des ordures, - élimination des rejets (frais de personnel).		X
Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation	- fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique, - ramonage des conduits de ventilation, - entretien de la ventilation mécanique,- entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones, - visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées, - abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.		X
Impositions et redevances	- droit de bail, - taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères, - taxe de balayage.		X
Personnel lié à l'immeuble	- concierge (salaire, indemnité), - dans le cadre exceptionnel d'un mandat général donné au Preneur (stipulé à l'art.8.2): syndic (honoraires, frais, débours)		X
Assurance	- assurances relatives notamment aux incendies et explosions vandalismes et bris de glace, - assurance responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, - ensemble des assurances obligatoires (en ce compris l'assurance propriétaire non occupant dans le cadre exceptionnel du mandat général prévu à l'art.8.2).		X

Catégorie	Charges, impôts, taxes et redevances	Partie prenant en charge financièreme les dépenses	
		BAILLEUR	PRENEUR
Assurance	- assurances relatives notamment aux incendies et explosions vandalismes et bris de glace, - assurance responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, - ensemble des assurances obligatoires (en ce compris l'assurance propriétaire non occupant dans le cadre exceptionnel du mandat général prévu à l'art.8.2).		X
Impôt foncier	- taxe foncière et taxes additionnelles à la taxe foncière, - toutes taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.	X	
Dépenses somptuaires ou non nécessaires	- dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL ou décidées par le bailleur dès lors que celles-ci présenteraient un caractère somptuaire ou ne seraient pas nécessaires compte tenu de l'état de l'immeuble, de ses équipements ou de ses dépendances ou par leur mise aux normes.	X	
Dépenses relevant de l'Article R.145-35 du Code de commerce	- grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, - Participation Financière visée à l'article 8.1 du bail à hauteur de 15 (quinze) euros TTC / m² de Surface Habitable / an.	X	
Dépenses relevant de l'Article R.145- 35 du Code de commerce	- Dans le cadre exceptionnel d'un mandat général donné au Preneur (stipulé à l'art.8.2): tout ce qui relève de l'article R.145-35 du Code de commerce (sauf les grosses réparations de l'article 606 du Code civil), à titre d'exemples : - honoraires liés à la réalisation des travaux relevant de l'article 606 du Code civil, - honoraires de gestion des loyers.		X

ANNEXE 2

INFORMATIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

1. **Données traitées**

En application du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD ») et de la Loi Informatique et Libertés, telle que modifiée, le Preneur, responsable de traitement (Le responsable du traitement de l'établissement STUDENT FACTORY, est la Direction Générale de STUDENT FACTORY SAS (Siege) dont les coordonnées sont : STUDENT FACTORY – Siège – 139 rue Vendôme – 69006 LYON) informe le Bailleur que les données à caractère personnel suivantes le/la concernant sont collectées à l'occasion du présent Bail (les « Données ») :

- Etat civil
- Situation Familiale
- Adresse
- Adresse email
- Numéro de téléphone
- Coordonnées bancaires (RIB)
- Caractéristiques liées au bien objet des présentes (loyers, surfaces, type, etc.).

2. **Base légale**

Exécution du présent contrat conclu entre le Bailleur et le Preneur (Article 6 (1) b du RGPD).

3. **Finalités**

Les Données recueillies lors de la signature et figurant dans le présent Bail et ses annexes ne seront utilisées que pour les seules nécessités de l'exécution du contrat, de la gestion administrative ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires.

4. **Source des Données**

Le Preneur ne collecte pas d'autres données à caractère personnel relatives au Bailleur que celles qui lui sont fournies directement par ce dernier. Ponctuellement, des informations relatives au Bailleur peuvent être communiquées au Preneur par le notaire intervenant dans le cadre du Bail.

5. **Caractère obligatoire du recueil des Données**

Sauf information contraire lors de la signature du présent contrat, la communication des Données est obligatoire dès lors qu'elle conditionne la conclusion et/ou l'exécution du présent contrat.

6. **Prise de décision automatisée**

Le Preneur s'engage à ne prendre aucune décision automatisée concernant le Bailleur.

7. **Destinataire des données**

Le Preneur transmet les Données ainsi collectées aux seuls destinataires suivants :

- A la société STUDEN FACTORY SAS,
  située au 51 Boulevard Marius Vivier Merle - CS 33911 - 69325 Lyon Cedex 03
- A l'établissement STUDENT FACTORY situé en la résidence.

8. **Transferts des Données hors UE**

Aucun transfert de Données hors de l'Union européenne n'est réalisé.

9. **Durée de conservation des données**

La conservation des Données du Bailleur se fait jusqu'au règlement du solde des comptes ou jusqu'à la rupture de la relation contractuelle à l'exception des Données nécessaires à l'accomplissement des obligations légales.

Les informations relatives au candidat acquéreur ne sont conservées que si l'acquisition est effectivement réalisée. A défaut d'acquisition, les informations sont supprimées en cas de non-renouvellement de la demande d'acquisition dans un délai de 3 mois suite à l'échec de la première tentative d'acquisition.

10. Sécurité

Le responsable de traitement met en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque.

11. Droits du Bailleur sur les Données le concernant

Le Bailleur peut accéder et obtenir copie des Données le concernant, les faire rectifier ou les faire effacer. Le Bailleur dispose également d'un droit à la limitation du traitement de ses Données et à la portabilité de ses Données. Pour en savoir plus, le Bailleur peut consulter le site internet de la CNIL.

Le Bailleur dispose également du droit de formuler des directives spécifiques et générales concernant la conservation, l'effacement et la communication de ses Données post-mortem. Les demandes s'agissant du sort des Données post mortem doivent être accompagnées d'une copie d'un titre d'identité afin d'être traitées.

12. Exercer ses droits

Pour exercer ses droits, le Bailleur s'adresse au Service Qualité du siège STUDENT FACTORY aux coordonnées suivantes :

Adresse postale :
Student Factory
Service Qualité
51 Boulevard Marius Vivier Merle - CS 33911 - 69325 Lyon Cedex 03

Adresse email :
dpo@student-factory.com

Le délégué à la protection du Preneur sera systématiquement informé des demandes que le Bailleur adressera au Service Qualité du siège de STUDENT FACTORY.

Le Bailleur pourra également contacter directement le délégué à la protection des données du Preneur : H&P Avocats, 26 rue Saussier Leroy, 75017 Paris, 01.86.95.08.58, dpo@student-factory.com.

13. Réclamation (plainte) auprès de la CNIL

Si le Bailleur estime, après avoir contacté le Preneur (cf. « 12. Exercer ses droits »), que ses droits sur ses Données ne sont pas respectés, le Bailleur pourra adresser une réclamation (plainte) auprès de la CNIL dont les coordonnées sont :

Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés
3 Place de Fontenoy – TSA 80715
75334 PARIS CEDEX 07