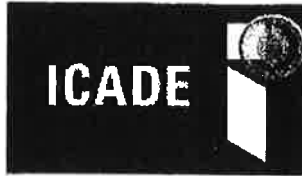


Les Lauréades de Sèvres



BAIL COMMERCIAL

Lot J85

ENTRE LES SOUSSIGNES

Mademoiselle Jemyna MATINDA

77, rue Martre 92110 CLICHY

Tél. domicile :

Tel. Bureau :

Tel. Portable : 0615395126

Le BAILLEUR, d'une part,

La Société ICADE EUROSTUDIOMES, SAS au capital de 326 800 € enregistrée au RCS de Paris sous le n° 350.599.676 et dont le siège social est sis : Millénaire 1 - 35 rue de la Gare 75168 PARIS Cedex 19

représentée par le Directeur Général Délégué : Monsieur BOLLET Jacques

Le PRENEUR, d'autre part.

EXPOSE

ARTICLE 0 - DEFINITION

Le **Vendeur** désigne la société qui vend les Biens Immobiliers au Bailleur.

ARTICLE 1 - QUALIFICATION DU BAIL

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tel que codifiés sous les articles L145-1 du Code de Commerce 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.

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 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.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

15

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 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 considéré 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, 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 dépend les locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du Preneur (sous-locataire, mandataires etc.).

ARTICLE 2 - DEFINITION - DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail portant sur les locaux ci-dessous désignés, lesquels sont loués meublés, le tout conformément aux dispositions sus-énoncées et au décret du 30 septembre 1953 précité :

- .. studios : n° ACAD_SEVRES/A/059 de type T1
- .. parkings :

sis dans la résidence meublée avec services Les Lauréades de Sèvres

Les dits locaux d'habitation sont meublés et mis à disposition ainsi garnis au Preneur par le Bailleur, selon inventaire figurant en annexe du présent bail.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 9 ans qui commencera à courir un mois après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur.

Conformément à l'article L145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire au moins six mois avant l'échéance contractuelle du bail.

ARTICLE 4 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET

Il est d'abord rappelé que :

le Bailleur a acquis les biens immobiliers présentement loués en leur état futur d'achèvement, le Vendeur ayant pris l'engagement de les achever au 3^{ème} trimestre 2008 (au sens de l'art R 261-1 du CCH)
le Bailleur a acquis le mobilier auprès du Preneur qui s'est engagé à meubler les biens immobiliers dans le mois suivant cet achèvement.

Le Bailleur ne remettra les clés des lieux loués au Preneur qui ne prendra possession des lieux que si lesdits locaux sont achevés, selon les prescriptions de l'acte de vente ci-dessus et s'ils sont donc normalement

MS Jw

Les Lauréades de Sèvres

exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, l'ameublement de ces Biens étant sous la responsabilité du Preneur selon descriptif joint en annexe.

Le présent bail prend donc effet un mois après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur, permettant au Preneur d'équiper l'ensemble des logements et parties communes. Le terme du bail demeurera fixé 9 ans après sa date d'effet.

ARTICLE 5 - DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par le Preneur d'une activité d'exploitation de résidence locative meublée avec services pour étudiants, jeunes en formation, salariés en mobilité, consistant en la mise à disposition meublée des locaux désignés à l'article 2 du bail, accompagnée des services et prestations ci-après énoncés liés à l'exploitation de la résidence.

Le Preneur est, de ce fait, expressément autorisé à consentir toutes mises à disposition, sous réserve du respect des conditions visées à l'article 8 du bail.

Le Preneur s'oblige expressément à assurer auprès des futurs résidents l'offre de fourniture de trois des services et prestations relevant des dispositions de l'article 261-D.4° du Code général des Impôts, savoir :

nettoyage régulier des locaux (privatifs et communs)
service de petits déjeuners
fourniture de linge de maison
accueil des résidents.

Certaines de ces prestations pourront être offertes "à la carte" tels que les petits déjeuners, la fourniture de linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit ainsi que sous celles ci-après désignées, que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

6.1 - Mode d'exploitation

Le Preneur devra conserver aux biens loués leur destination et genre d'établissement tels qu'ils résultent des dispositions du règlement de copropriété.

Le Preneur devra jouir des biens loués et les exploiter lui-même sous sa seule responsabilité.

A cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, tenir les biens ouverts et garnis conformément au règlement fixé pour l'ensemble immobilier, les exploiter honnêtement, en se conformant aux lois et règlements administratifs.

Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions aux règlements qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la cessation d'exploitation, même provisoire, des biens ou leur fermeture définitive.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu, de manière que le Bailleur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

En conséquence du présent contrat, le Preneur disposera de tous les pouvoirs pour la gestion et l'exploitation des locaux sus-désignés.

De convention expresse, le Preneur continuera pendant toute la durée du présent contrat à exercer ses activités habituelles. Il est libre notamment de s'intéresser, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, à l'exploitation de tout autre commerce semblable ou similaire.

Le Bailleur s'engage à voter au cours de l'assemblée générale des copropriétaires toutes résolutions de nature à favoriser l'activité du Preneur dans l'immeuble de situation des lots loués.

6.2 - Entretien Réparation Travaux

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués et le mobilier le garnissant, en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Le Preneur aura la charge des réparations locatives telles que définies par décret 87-712 du 26.08.1987 et de toutes charges afférentes aux services et prestations relevant des dispositions de l'article 261-D.4° du Code général des impôts, visées à l'article 5 du bail.

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués, qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

Le Bailleur supportera toutes les opérations d'entretien de réparation n'incombant pas au Preneur. Il supportera les dépenses engagées par la copropriété pour réaliser sur les parties communes les travaux et réparations qui suivent :

- ravalement et entretien des façades
- réfection des halls, montées et coursives d'escaliers, ascenseurs
- réfection des sols, murs et plafonds des circulations des étages
- réfection des toitures, terrasses, balcons.
- remplacement des clôtures
- remplacement des organes de chauffage, sanitaires, robinetterie, production d'eau chaude implantés dans les parties communes.

Il supportera toutes ces dépenses à travers les tantièmes de charges attachés aux lots loués.

Le Bailleur sera tenu de supporter le remplacement du mobilier lorsque ce remplacement sera rendu nécessaire par l'usage et l'obsolescence et les dépenses de remise en état des logements dont la vétusté serait due à une usure normale

6.3 - Réparations et travaux dans l'immeuble

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Syndicat des Copropriétaires estimerait nécessaires, utiles, ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

6.4 - Enseigne - Nom commercial

Il est convenu entre les parties que la Société EUROSTUDIOMES dispose de la jouissance exclusive du nom « LES LAUREADES » utilisé seul ou conjointement à un ou plusieurs mots.

A l'expiration du présent contrat ou en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, le Bailleur n'aura plus aucun droit d'utiliser tous noms, marques et logotypes similaires pouvant prêter à confusion.

Le Bailleur s'engage à cesser immédiatement de faire usage de tous cachets, sigles ou signes de cette marque, s'agissant des articles se renouvelant de façon périodique tels que vaisselles, couverts, uniformes, etc...

Le délai accordé au Bailleur pour procéder à leur retrait sera fixé d'un commun accord et ne saurait excéder trois mois après la date d'expiration ou de résiliation anticipée du présent contrat.

6.5 - Restitution des lieux au fin de bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au Bailleur, étant effectuées les réparations locatives incombant au Preneur telles qu'énoncées par le Décret 87-712 du 26 août 1987.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de la location, conformément à leur destination.

MS ju

Les Lauréades de Sèvres

En conséquence, le Bailleur ne pourra revendiquer vis à vis du Preneur, la remise en l'état neuf d'origine des biens immobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Le Preneur conservera les agencements et équipements mobiliers qu'il aura installés au sein des locaux pris à bail, pour les besoins de son activité notamment dans les parties communes.

6.6 - Contributions - Taxes et charges diverses

Le Preneur supportera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des tantièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement de l'immeuble et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité mais aussi primes d'assurance de toute nature.

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont généralement tenus.

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndic).

6.7 - Assurances

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

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

ARTICLE 7 - CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Il pourra, par ailleurs, céder librement les obligations mises à sa charge en vertu du présent contrat à toute filiale possédant les mêmes caractéristiques et offrant les mêmes garanties que le Preneur. De même, si le Preneur fait l'objet d'une absorption, d'un regroupement, d'un apport fusion, d'une scission ou d'un apport-scission, ses droits ou obligations découlant du présent contrat seront de plein droit transférés au cessionnaire, sans formalisme aucun.

Préalablement à toute cession à titre gratuit ou onéreux des locaux, objet des présentes, le Bailleur s'oblige à donner connaissance à tous ayants-cause des termes du présent contrat et à signaler au Preneur les nom et adresse du nouveau propriétaire.

Le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci avant, et à céder son bail après en avoir informé le bailleur, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

ARTICLE 8 - CONTRATS DE MISE A DISPOSITION

Le bailleur est parfaitement informé que le preneur dans le cadre de l'exercice de son activité commerciale met à disposition d'étudiants, de jeunes en formation ou de salariés en mobilité, les locaux, objet du présent bail, meublés, accompagnés des prestations de services stipulés à l'article 5 précité, à l'année, au mois ou à la semaine, ces périodes de temps déterminées ne pouvant excéder la durée du présent bail. En tant que de besoin, le Bailleur donne son autorisation pour cette mise à disposition.

Le Bailleur est également parfaitement informé que cette mise à disposition est totalement précaire et que les futurs résidents ne peuvent exercer aucune activité commerciale dans les lieux loués.

En conséquence, le Bailleur renonce expressément à participer aux contrats de mise à disposition conclu par le

Preneur dans le cadre de son activité commerciale. Il est en outre précisé que les bénéficiaires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Enfin, il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le Preneur, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...).

Les locaux mis à disposition par le Preneur seront meublés par le Bailleur.

ARTICLE 9 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé comme suit :

pour le studio	: 3656,99 € H.T, TVA en sus au taux en vigueur (5,5 %)
pour le parking	: 0 € H.T, TVA en sus au taux en vigueur (19,6 %)

Le premier loyer sera acquis un 45 jours après la date de prise d'effet du bail, cette prise d'effet ayant lieu, conformément à l'article 4, un mois après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur.

La livraison étant prévue le 1^{er} août 2008, le bail prendra effet au plus tôt le 1^{er} septembre 2008 et le premier loyer sera acquis à compter du 15 octobre 2008.

Dans le cas où la livraison aurait lieu postérieurement au 1^{er} août 2008, la date initiale de prise d'effet du bail ainsi que le paiement du premier loyer et du dernier loyer seront reportés dans les mêmes proportions.

Ce loyer sera révisé de plein droit le 1^{er} octobre de chaque année à hauteur de 80 % du montant de la variation de l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE ou de tout autre indice qui s'y substituerait. L'indice de base servant à la fixation du présent loyer est celui du dernier indice publié lors de livraison du bien au Bailleur.

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu dans les 15 premiers jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard le 15 janvier, le 15 avril, 15 juillet et 15 octobre.

ARTICLE 10 - POUVOIR D'ETABLISSEMENT DES FACTURES DE LOYER PAR LE PRENEUR

Le Bailleur donne mandat au Preneur pour assurer en ses lieu et place les factures correspondant à la location étant précisé que ces factures auront un caractère trimestriel. Le Bailleur communiquera tous les renseignements d'ordre fiscal pour l'établissement des dites factures.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où après la livraison, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des biens désignés dans le présent bail,
soit du fait ou d'une faute du bailleur,
soit de l'apparition de désordres de nature décennale,
soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves ne relevant pas de son fait
le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et trois mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécution restée sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 13 - FRAIS D'ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et notamment les droits d'enregistrements et de leurs suites seront supportés par le Preneur.

15 JM

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leur siège ou domicile respectif sus-indiqués.

Lu et approuvé Bonpouin accord.

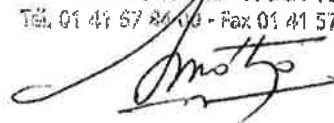
Bailler
Le ~~PRENEUR~~



Fait à *Paris*
Le *3.10.06*
en deux exemplaires

Le ~~PRENEUR~~ *Preneur*

ICADE EUROSTUDIOMES
Millénaire 1
35, Rue de la Gare
75153 PARIS Cedex 19
Tél. 01 41 57 80 27 - Fax 01 41 57 80 27



VENTE DE MOBILIER

Entre les soussignés :

La Société ICADE EUROSTUDIOMES, SAS au capital de 326 800 € enregistrée au RCS de Paris sous le n° 350.599.676 et dont le siège social est sis : Millénaire 1 - 35 rue de la Gare 75168 PARIS Cedex

représentée par le Directeur Général Délégué : Monsieur BOLLET Jacques
Ci-après désignée ICADE EUROSTUDIOMES.

ET :

Mademoiselle Jemyna MATINDA

77, rue Martre 92110 CLICHY

Ci-après désigné l'Acquéreur.

ARTICLE 1 - VENTE DE MOBILIER

ICADE EUROSTUDIOMES vend à l'acquéreur, qui accepte, le mobilier désigné ci-après.

ARTICLE 2 - PRIX DE VENTE

- nombre de studios : 1 X 2 990 € TTC (prix unitaire) = 2 990 € TTC

La vente est conclue pour un prix global de 2 500 € HT, TVA en plus, soit un prix TTC de 2 990 €.

Toute modification du taux de TVA, actuellement de 19,60 % sera répercutée à l'acquéreur.
Ce prix est ferme et définitif.

ARTICLE 3 - LIEU DE LIVRAISON

Le mobilier est livrable dès achèvement de l'immeuble constituant la résidence les Lauréades de Sèvres dans les logements n° ACAD_SEVRES/A/059

ARTICLE 4 - CONDITIONS SUSPENSIVES

De convention expresse entre les parties, la présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'acquisition, par le réservataire, du ou des logement(s) ci-dessus désigné(s).

ARTICLE 5 - PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable à concurrence de 100 % du prix TTC, soit 2 990 € à l'acte authentique.


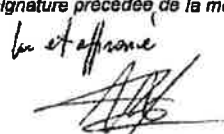
ARTICLE 6 - CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETES

Le vendeur conserve la propriété des biens vendus jusqu'au paiement effectif de l'intégralité du prix en principal et accessoires. Le défaut de paiement d'une seule facture pourra entraîner la revendication des biens. Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle, à compter de la livraison, au transfert à l'acheteur des risques de perte ou de détérioration des biens, ainsi que des dommages qu'ils pourraient occasionner.

ARTICLE 7 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège ou domicile respectif indiqué en tête du présent contrat.

Fait à Paris, le 3/10/2008.....

LE VENDEUR (signature précédée de la mention "Lu et Approuvé") "Lu et Approuvé" 	L'ACQUEREUR (signature précédée de la mention "Lu et Approuvé") Lu et approuvé 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

VENTE DE MOBILIER

DESCRIPTIF SOMMAIRE

CHAMBRE

1 bureau, 140 x 55 environ
1 ensemble de rangement de bureau
1 fauteuil de bureau
1 étagère murale
1 miroir en pied
1 canapé clic-clac, couchage 190 x 130
1 protège matelas
Voilages et occultations

CUISINETTE

1 table de cuisine 60 x 60 environ
2 tabourets hêtre massif vernis ou 2 chaises pliantes
1 kit ménage
1 micro-onde

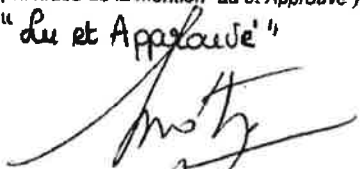

SALLE D'EAU

1 porte balayette WC
1 rideau de douche

Fait sur 1 page, à

Le 3 juin 2008

en trois originaux dont un pour chacune des parties qui le reconnaissent, et un pour le notaire chargé de la vente.

<p>LE VENDEUR (signature précédée de la mention "Lu et Approuvé") "Lu et Approuvé" </p>	<p>L'ACQUEREUR (signature précédée de la mention "Lu et Approuvé") Lu et approuvé </p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

