

PROJET DE BAIL COMMERCIAL

**Résidence Les Arlézines
Services - Etudiants**

134 Route de Carquefou – 44 470 CARQUEFOU

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le propriétaire (ou à défaut la Société) :
demeurant :

[REDACTED SIGNATURE]

Ci-après dénommé « **le BAILLEUR** »,

d'une part,

ET :

- **La Société PRIVILEGE Hôtels & Resorts SAS** au capital de € 150.000, dont le siège est situé 25 rue Bayard 31000 TOULOUSE- immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 503 444 325, représentée par Madame Chantal GUEDOU.

Ci-après dénommée « **le PRENEUR** »,

d'autre part,

Préalablement au Bail Commercial faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu ce jour par Maître MARTIN – Avenue du Housseau, Notaire à CARQUEFOU (44 470), le BAILLEUR a acquis en l'état futur d'achèvement, un (des) lot(s) dans le programme dénommé « Résidence Les Arlézines » à CARQUEFOU (44 470), dans un immeuble de logements à destination de Résidence meublée pour étudiants avec services para-hôtelliers.

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer les logements ainsi que les parties communes au plus tard le 1^{er} août 2012.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite résidence sous forme d'une résidence meublée pour étudiants, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelliers, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôtelliers ci-après décrites à l'article 3.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux

Il est également précisé que l'accès aux parties communes et équipements collectifs pour Le PRENEUR est indissociable de la mise en exploitation des parties privatives.

Ceci exposé, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.

G

FC

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui l'accepte, les biens meublés pour l'habitation, dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

Les parties décident expressément de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du 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.

Le PRENEUR bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, de la protection instituée par ce statut, et ce pour la totalité des locaux, soit aussi bien pour les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes.

ARTICLE 1 - Désignation

Sur la Commune de CARQUEFOU (44 470), dans un ensemble situé 134 Route de Carquefou, cadastré BH 72, dénommé Résidence Les Arlézines, les **Biens immobiliers considérés en leur état futur d'achèvement**

Local(aux) constitué(s) :

- du(des) logement(s) numéro(s) 0201 de type (s) AP
- superficie habitable 288 m² bâtiment
- de la (des) place(s) de parking extérieur inclus (voir si partie privative ou commune...)

et, avec ce(s) lot(s), les parties communes tant générales que particulières, telles que leur consistance tant matérielle que juridique résultent des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et du Règlement de Copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR le(s)-dit(s) bien(s) entièrement meublé(s) et équipé(s), selon le cahier des charges établi par Le Preneur et Annexe aux présentes.

ARTICLE 2 - Durée et prise d'effet du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives,

A l'issue du bail, Le PRENEUR devra faire part de son intention au BAILLEUR de renouveler ou non le bail au plus tard neuf mois avant son terme par acte extra judiciaire.

De même, si Le BAILLEUR ne souhaite pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser Le PRENEUR 9 mois avant son échéance dans les formes requises par la loi.

Le bail prendra effet à la date de livraison définitive des biens objets des présentes équipés du mobilier et au plus tard dans le mois qui suit l'achèvement de l'immeuble.

Dans le cas où l'acte de vente serait signé par le BAILLEUR postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, la prise d'effet du bail est fixée au jour suivant la date de signature de l'acte de vente.

La prise d'effet du bail ne peut intervenir qu'à l'achèvement complet de la résidence incluant les parties communes, les espaces verts, l'aménagement des parties privatives et de l'accueil et ce au plus tôt le 1^{er} septembre 2012.

Le Preneur déclare expressément renoncer à la faculté de résiliation triennale offerte par le décret n°59-360 du 30 septembre 1953, exclusivement pour la première période de 9 ans.

En cas de revente ou de cession en cours d'exécution du présent bail des biens tels que décrit à l'article I, l'acquéreur se verra transférer à son égard les droits et obligations résultant du présent bail, auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de son acquisition.

ARTICLE 3 - Destination des lieux

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence meublée avec services pour étudiants, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour des périodes déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations proposés « à la carte ». En conséquence, le PRENEUR bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, ainsi que d'un local d'accueil.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA.

En conséquence, 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° b, et c du Code Général des Impôts et de l'article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002, c'est à dire que Le PRENEUR s'engage notamment auprès du BAILLEUR à proposer aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement au moins trois des quatre services énoncés ci-après : le nettoyage des locaux privatifs, le petit-déjeuner, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services payants pourront être proposés de manière optionnelle.

← -2 FC

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitation, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA, article 261 D 4° c.

- Pour le bénéfice de la réduction d'impôt pouvant bénéficier aux résidences pour étudiants, le bailleur s'engage à respecter les règles relatives à l'occupation des logements, à savoir, une occupation de la résidence au minimum par soixante dix pourcent (70%) d'étudiants dont il s'engage à vérifier le statut.

ARTICLE 4 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre sous celles suivantes que le PRENEUR et le BAILLEUR s'obligent à exécuter.

4.1 – Concernant le PRENEUR

A. – Mise à disposition

Le PRENEUR s'oblige à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, dès lors que ces logements et annexes sont conformes à son cahier des charges et qu'ils respectent la réglementation en vigueur, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance du PRENEUR. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR et/ou le BAILLEUR ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR et/ou du BAILLEUR, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, dont le coût sera à la charge de la partie défaillante.

B. - Entretien et réparations

Le PRENEUR s'oblige :

- à entretenir à sa charge les lieux, parties communes et parties privatives inclus, le mobilier en bon état de réparations et d'entretien, pendant le cours du bail.
- à souffrir, en dehors des périodes d'exploitation et sans indemnité de jouissance, toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires.

C. - Travaux de transformation, d'amélioration

Le PRENEUR s'oblige :

- à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

D. - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, le PRENEUR s'oblige à laisser à la fin de la location les lieux loués avec le mobilier, dans l'état d'usure et de vétusté normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire sans pouvoir réclamer une indemnité du BAILLEUR.

E. - Mobilier

En raison des obligations assumées par le PRENEUR, le BAILLEUR s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier et de l'électroménager nécessaires pour que le PRENEUR puisse consentir des sous-locations en meublé, selon un cahier des charges établi par le Preneur.

Le preneur se chargeant de la mise en place du mobilier et de l'électroménager.

F. – Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux et notamment :

- l'immeuble loué,
- tous les risques contre l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, le vol,
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ses assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte. Le BAILLEUR autorise donc irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu de toutes assurances. Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagées pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction, y compris les éventuels frais administratifs, de procédures nécessaires à leur mise en œuvre. Pour cela, le BAILLEUR s'engage expressément à fournir à première demande du PRENEUR tout pouvoir pour agir en son nom, y compris devant les juridictions judiciaires, administratives compétentes. A défaut, le BAILLEUR sera tenu responsable vis-à-vis du PRENEUR, ce dernier étant alors expressément autorisé à effectuer les travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction concernés et nécessaires et à en déduire le coût sur le loyer.

G

Fe

G. - Contribution, taxes et charges diverses

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges de copropriété récupérables à l'exclusion de celles relatives aux gros travaux et travaux exceptionnels tels que ravalement des façades, travaux d'étanchéité, remplacement des organes de production d'eau chaude ou chauffage, remises aux normes des installations, travaux de toiture et aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, ainsi que toutes dépenses engagées par le BAILLEUR sans l'accord express du PRENEUR qui resteront à la charge du BAILLEUR. LE PRENEUR acquittera également les impôts et taxes, dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc...), ainsi que l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services fournis et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, notamment de la taxe foncière, déduction faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les charges de copropriété non récupérables, les gros travaux et , travaux exceptionnels précisés ci-dessus et les grosses réparations de l'article 606 du code civil.

Il est expressément convenu qu'il ne pourra pas être réclamé au preneur aucunes charges ou taxes non précisées ci-avant.

H. - Enseigne :

Conformément aux usages, le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée et entretenue aux frais du PRENEUR, et restera sous son entière responsabilité. Ce droit cessera de plein droit et immédiatement dans l'hypothèse où le PRENEUR n'exploiterait plus la résidence pour quelque cause que ce soit.

4.2 – Concernant le BAILLEUR

A. - Garanties

Le BAILLEUR autorise irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties d'achèvement, biennales et décennales, auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance dommages ouvrages auprès du syndic. Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR, qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

B. - Cession

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant à l'article 3 et à céder son bail, après l'en avoir informé par écrit, sous réserve que le Cessionnaire respecte les droits et obligations stipulés aux présentes, et que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation La gestion devra être confiée à un gestionnaire unique présentant les compétences professionnelles ainsi que les garanties de solvabilité et d'honorabilité requises pour l'activité exercée dans les lieux.

C. - Sous-location

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité et sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause la destination telle que définie à l'article 3,
- les sous-locations seront consenties pour des durées maximales de 1 an.
- En cas de résiliation du bail, les obligations et droits de la sous-location se poursuivront jusqu'au terme des dites sous-locations. Le PRENEUR restera seul responsable vis-à-vis du BAILLEUR pour le paiement des loyers et du respect des clauses du bail.

Le BAILLEUR dispense donc expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location et renonce définitivement à invoquer les dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce.

ARTICLE 5 – Loyer

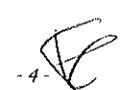
Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur lors de son paiement

5.1 - Loyer en numéraire

A. - Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à 3528 euros HT.
Ce prix s'entend T.V.A. en sus à 5,5 % (montant en vigueur à la signature du bail)

G



B. - Paiement du loyer

Les loyers seront payés à terme échu par le PRENEUR trimestriellement au BAILLEUR, au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Les loyers seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est ici précisé que le loyer sera exigible à compter de la date de prise d'effet du bail telle que définie ci-dessus.

C. - Révision du loyer

De convention expresse, le loyer sus-visé sera révisé tous les ans, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et plafonné à 1,50% par an. L'indice de base à retenir est celui du trimestre de livraison. De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de l'indexation respecterait la mesure administrative.

5.2 - Conditions particulières

Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR d'émettre matériellement, à son nom et pour son compte, les factures de loyers en détaillant le montant du loyer et la TVA y afférent, et le cas échéant en opérant la ventilation du taux de TVA.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à quittance la facture annuelle du loyer qui sera établie pour son compte par le PRENEUR. Cette facture sera majorée de la T.V.A. au taux alors en vigueur.

5.3 - Stipulations particulières

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra suspendre le paiement du loyer numéraire en cas de force majeure interrompant son activité (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens, ...) ou d'événements exceptionnels affectant la résidence ne permettant pas une occupation effective et normale des biens objets des présentes.

Le loyer sera alors suspendu jusqu'à expiration du trouble de jouissance.

ARTICLE 6 - Déclarations fiscales

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA.

Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA dont il assumera toutes les obligations relatives à cet assujettissement (déclarations d'existence, option) et renoncer à la franchise en base.

ARTICLE 7 - Clauses particulières

7-1 Copropriété

A - Règlement de copropriété

Le PRENEUR respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.

Compte tenu de la destination de l'immeuble, le règlement de copropriété devra comporter les obligations suivantes :

- que l'immeuble a reçu pour affectation celle de résidence avec service à caractère hôtelier et que les parties communes demeureront affectées à cet usage ;
- que ni les copropriétaires pris individuellement, ni leur syndicat, ne pourront solliciter de l'exploitant une indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne, ou de l'utilisation de l'image et du nom de la résidence par Le PRENEUR;
- que les parties communes nécessaires à l'exploitation de l'immeuble en résidence avec services (local d'accueil, salle polyvalente, locaux techniques) seront mis à disposition du PRENEUR gracieusement pendant la durée d'exploitation, quand bien même la résidence ne serait plus que partiellement exploitée par Le PRENEUR, notamment à l'issue des neuf premières années, ces locaux devant conserver leur destination et rester affectés à un usage professionnel pendant toute la durée de cette mise à disposition ; Le PRENEUR devant en assumer les charges, taxes et frais qui s'y rapportent.

B - Assemblée de copropriété

Le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR, ou à toute autre personne physique indiquée par ce dernier, de le représenter aux assemblées générales des copropriétaires pendant toute la durée des présentes. A cet effet, il 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 lieu et place.

Ce mandat jouera exclusivement pour les décisions d'administration courante, relevant de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois, le BAILLEUR pourra révoquer de façon ponctuelle, par lettre recommandée avec accusé de réception, son mandat s'il souhaite être présent à toute assemblée.

CC FC

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

7-2 Livraison

Il est expressément rappelé que le BAILLEUR a acquis les biens objets des présentes en état futur d'achèvement. La livraison desdits biens par le vendeur étant prévue au plus tard le 1^{er} août 2012 pour permettre une mise en exploitation de la résidence au plus tard le 1^{er} septembre 2012.

Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR de le représenter lors de la mise à disposition par le Vendeur des biens objet des présentes et de la remise des clefs.

En conséquence, le PRENEUR constatera le cas échéant leur achèvement et leur mise à disposition conformément aux obligations résultant de l'acte de vente, et prendra livraison en signant au nom et pour le compte du BAILLEUR le procès-verbal de mise à disposition qui comportera le cas échéant des réserves.

Article 8 – Clause résolutoire

Il est expressément convenue qu'en cas de non exécution par le Preneur de l'un quelconque des engagements résultant des présentes, notamment en cas de non paiement exact d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires à l'une des échéances ou de non respect de ses obligations, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra de plein droit sans qu'il soit besoin de recourir en justice, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, ou une sommation de payer par huissier, restée infructueuse.

ARTICLE 8 - Frais

Les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement, relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui en fera la demande.

Article 9 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques.

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

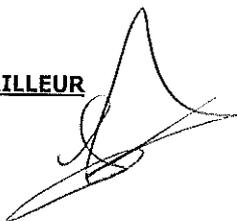
A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Un état des risques naturels et technologiques établi sur la base des informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-après annexé, le Preneur déclarant en avoir pris amplement connaissance et en faisant son affaire personnelle.

ARTICLE 10 - Election de domicile – Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile aux entêtes des présentes.
Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux de Toulouse.

LE BAILLEUR



Fait en deux exemplaires originaux,

A

Le

PARIS
23/10/2010

LE PRENEUR


SAS PRIBALIMMOBILIAIRES
75 Rue Léonard
31000 TOULOUSE
TEL. 05.34.41.34.41 - Fax 05.34.41.34.40
SIREN N° 503 444 325

PREMIER AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

Résidence Les Arlézines
Services - Etudiants

134 Route de Carquefou – 44 470 CARQUEFOU

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le propriétaire (ou à défaut la Société) :
demeurant :

[REDACTED SIGNATURE]

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »,

ET :

La Société PRIVILEGE Hôtels & Resorts SAS au capital de € 150 000, dont le siège est situé 25 rue Bayard 31000 TOULOUSE– immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 503 444 325, représentée par Madame Chantal GUEDOU.

Ci-après dénommée « le PRENEUR »,

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

Suivant acte reçu par Maître MARTIN – Avenue du Housseau, Notaire à CARQUEFOU (44 470), le BAILLEUR a acquis en l'état futur d'achèvement, un (des) lot(s) dans le programme dénommé « Résidence Les Arlézines » à CARQUEFOU (44 470), dans un immeuble de logements à destination de Résidence meublée pour étudiants avec services para-hôteliers.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite résidence sous forme d'une résidence meublée pour étudiants, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôteliers. Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôteliers décrites à l'article 3 du bail commercial. Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux. Il est également précisé que l'accès aux parties communes et équipements collectifs pour Le PRENEUR est indissociable de la mise en exploitation des parties privatives.

Le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui l'accepte, les biens meublés pour l'habitation. Les parties décident expressément de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du 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. Le PRENEUR bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, de la protection instituée par ce statut, et ce pour la totalité des locaux,

LC FC

soit aussi bien pour les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes.

La mise en exploitation du programme dénommé « Résidence Les Arlézines » ayant été décalé au 1^{er} septembre 2013, LE PRENEUR souhaite informer LE BAILLEUR de ce nouveau délai dans le cadre de cet avenant.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 -MODIFICATION DU DELAI DE LIVRAISON

En raison de contraintes techniques particulières, l'achèvement du Bien objet des présentes ne pourra intervenir à la date initialement convenue et le délai de livraison a par conséquent été reporté.

Les stipulations de l'article 7-2 Livraison sont en conséquence modifiées et remplacées comme suit :

« Il est expressément rappelé que le BAILLEUR a acquis les biens objets des présentes en état futur d'achèvement. La livraison desdits biens par le vendeur étant prévue au plus tard le 1 août 2013 pour permettre une mise en exploitation de la résidence au plus tard le 1^{er} septembre 2013

Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR de le représenter lors de la mise à disposition par le Vendeur des biens objet des présentes et de la remise des clefs.

En conséquence, le PRENEUR constatera le cas échéant leur achèvement et leur mise à disposition conformément aux obligations résultant de l'acte de vente, et prendra livraison en signant au nom et pour le compte du BAILLEUR le procès-verbal de mise à disposition qui comportera le cas échéant des réserves. »

Les autres termes et conditions figurant dans le Bail commercial restent inchangés et continuent à s'appliquer entre les Parties.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX, DONT UN REMIS AU MANDANT QUI LE RECONNAIT ET UN POUR LE MANDATAIRE.

A Paris le 9/10/2011

LE BAILLEUR

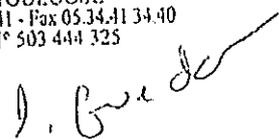
Lu et approuvé, bon pour mandat
mandat



LE PRENEUR

Lu et approuvé, bon pour acceptation de

SAS PRIVILEGE HOTELS AND RESORTS
25 Rue Bayard
31000 TOULOUSE
Tél. 05.34.41.34.41 - Fax 05.34.41.34.40
SIREN N° 503 444 325



SAS PRIVILEGE HOTELS & RESSORTS

25 RUE BAYARD – 31000 TOULOUSE

Nous soussignés SAS PRIVILEGE Hôtels & Resorts immatriculée au RCS de Toulouse sous le N°503 444 325, représentée par Madame Chantal GUEDOU, demeurant 25 rue Bayard – 31000 TOULOUSE, attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements du programme Résidence Les Arlézines situé 134 Route de Carquefou – 44 470 CARQUEFOU bénéficieront :

1°) D'UNE PRISE A BAIL POUR UNE DUREE DE 9 ANS

De leur logement par SAS PRIVILEGE Hôtels & Resorts à compter du jour de la mise en exploitation fixée prévisionnellement 1^{er} septembre 2013 et au plus tard dans le mois de l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Cette prise à bail fera l'objet d'un bail commercial conforme aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce, accepté par l'exploitant et annexé au contrat de réservation qui sera proposé aux acquéreurs.

Ainsi, pendant une durée ferme de 9 ans renouvelable, les acquéreurs bénéficieront du versement trimestriel de leur loyer tel que décrit dans la grille ci-après.

La SAS PRIVILEGE Hôtels & Resorts s'oblige à payer ledit loyer à l'acquéreur trimestriellement à terme échu par virement à un compte bancaire français que l'acquéreur aura préalablement désigné à la SAS PRIVILEGE Hôtels & Resorts.

Le premier paiement de loyer aura lieu au terme du premier trimestre civil suivant la livraison au prorata temporis.

GRILLE DE LOYERS <i>Résidence Résidence Les Arlézines</i> N° de lots	LOYER TOTAL ANNUEL
	Euros HT
B106	2 309
A015 – A115	2 315
C214	2 364
C213	2 401
C209	2 438
B005 – B105	2 444
C008 – C108 – C205 – C212	2 462
A010 – A011 – A110 – A111 – B009 – B010 – B110 – B111 – C001 – C004 – C005 – C104 – C105 – C119 – C120 – C121	2 475
C203 – C204	2 487
C207 – C208	2 499
A001 – A016 – A101 – A116 – B019 – B120	2 511
A020	2 517
C009 – C010 – C011 – C012 – C013 – C014 – C109 – C110 – C111 – C112 – C113 – C114 – C115 – C118 – C206	2 524
C202	2 530
A017 – A117 – B004 – B104	2 536
A002 – A003 – A004 – A005 – A006 – A007 – A102 – A103 – A104 – A105 – A106 – A107 – B013 – B014 – B015 – B016 – B017 – B018 – B114 – B115 – B116 – B117 – B118 – B119	2 542
A018 – A118	2 548
B003 – B103	2 554

GRILLE DE LOYERS Résidence Résidence Les Arlézines	LOYER TOTAL ANNUEL
N° de lots	Euros HT
A008 – A009 – A012 – A013 – A108 – A109 – A112 – A113 – B007 – B011 – B012 – B108 – B109 – B112 – B113 – C002 – C003 – C006 – C102 – C103 – C106	2 560
B008	2 566
C116 – C117	2 585
B006	2 615
A014 – A114 – B107	2 622
A019 – A119 – B002 – B102	2 628
C101	3 063
C007 – C107	3 136
C201	3 528
C210	3 889
A120	4 465
B001	4 484
C211	4 563
B101	4820

Ce loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et plafonné à 1,5% par an. L'indice de base à retenir est celui du trimestre de livraison.

2°) DE LA PRISE EN CHARGE DE LA LIVRAISON

La livraison de leur logement sera assurée par les services de la société exploitante, conformément au mandat consenti.

Cette prestation est un service offert par l'exploitant pour satisfaire au mieux les intérêts des acquéreurs.

3°) DE L'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE EN RESIDENCE MEUBLEE POUR ETUDIANTS AVEC SERVICES PARA-HOTELIERS

Par l'acceptation du bail commercial annexé au contrat de réservation des acquéreurs, la **SAS PRIVILEGE Hôtels & Resorts** exploitera la Résidence conformément à sa destination de résidence pour étudiant avec services, et à ce titre s'engage d'une part, à ce qu'elle soit occupée par au moins 70% d'étudiants, d'autre part à fournir les prestations à caractère hôtelier permettant la qualification de résidence avec services (article 261 D 4° b du Code Général des Impôts), de sorte que cette destination ne puisse en aucune façon être remise en cause.

A ce titre l'exploitant s'acquittera de l'ensemble des dépenses nécessaires au bon fonctionnement de la résidence.

Conformément au bail commercial annexé au contrat de réservation des acquéreurs, la **SAS PRIVILEGE Hôtels & Resorts** s'acquittera des charges liées à l'exploitation de la résidence telles que mentionnées dans ledit contrat, le bailleur conservant celles liées à sa qualité de propriétaire (notamment la taxe foncière et les grosses réparations).

Les charges annuelles de copropriété non récupérables peuvent être estimées à (*) :

- 1P : 200 €

- 1P bis : 250 €

L'exploitant meublera et équipera les parties communes de l'établissement, aura l'obligation de fournir le compte d'exploitation annuel de la résidence sur demande du propriétaire et une fois par an la **SAS PRIVILEGE Hôtels & Resorts** communiquera un rapport précisant pour l'année écoulée

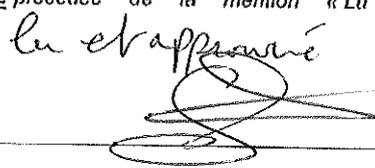
les taux d'occupation, les événements significatifs de l'année et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

Le PRENEUR
SAS PRIVILEGE Hôtels & Resorts
Chantal GUEDOU

Le BAILLEUR

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

à Paris, le 12 septembre 2011

<p><u>SIGNATURE</u></p> 	<p><u>SIGNATURE</u> précédée de la mention « Lu et approuvé »</p> 
---	--

(*) Montant donné à titre purement indicatif et comprenant uniquement l'assurance de l'immeuble, les honoraires de copropriété, les frais administratifs de copropriété et les taxes foncières sur parties communes. Sous réserve des tantièmes définitifs définis au règlement de copropriété et des décisions prises par les assemblées générales de la copropriété.