

SCI LYON JOANNES
Angle rue Marietton / Voie nouvelle
69009 Lyon

**BAIL COMMERCIAL DE BIENS
IMMOBILIERS MEUBLES
DANS UNE RESIDENCE POUR ETUDIANTS**

ENTRE LES SOUSSIGNES

BAILLEUR :

« NOM » « PRENOM »

« ADRESSE »

.....

Ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

PRENEUR :

La société dénommée SOGERELY, société à responsabilité limitée au capital de 30.000 € sise 5 place Charles Béraudier 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, sous le numéro Siret 510 700 776,

Représentée par Monsieur Jean-Manuel ANDRE, son gérant.

Ci- après dénommé « **LE PRENEUR** ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

EXPOSE :

Suivant acte à recevoir et ce, avant les présentes, le BAILLEUR a acquis auprès de la **SCI LYON JOANNES** en l'état futur d'achèvement, un (des) appartement (s) dans le programme immobilier dénommé « *Studio 9* » dont la destination est celle d'une Résidence pour étudiants.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que les immeubles dont dépendent les lots faisant l'objet du présent contrat sont en cours de construction. Ledit ensemble immobilier est destiné à être vendu en l'état futur d'achèvement (suivant les dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée ainsi que par les articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) à des investisseurs privés.

Lesdits lots sont loués meublés au PRENEUR afin que celui-ci puisse exercer l'activité d'hébergement para-hôtelière prévue par ses statuts.

La location ainsi consentie présente le caractère d'un bail commercial eu égard à l'activité para-hôtelière exercée par le PRENEUR.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission de pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, l'inventaire du mobilier fourni, les plans et généralement l'ensemble des éléments mentionnés et annexés au contrat de réservation en attendant réalisation de la vente, avoir connaissance suffisante de la désignation des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui ont vocation à les garnir et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR, de son côté, a pour projet d'exploiter ladite Résidence pour étudiants en assurant un certain nombre de prestations para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le PRENEUR, doit prendre à bail commercial chacun des lots de la dite Résidence pour étudiants, préalablement garni de tout le mobilier nécessaire à leur occupation, puis les sous-louer aux futurs résidents.

Le PRENEUR versera ainsi un loyer au BAILLEUR quel que soit le taux d'occupation réel (des) lots et devra aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR telles que les prestations hôtelières ci-après décrites.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR donne à BAIL COMMERCIAL au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies, ainsi que par les articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de Commerce portant statut des baux commerciaux.

En tant que de besoin, les parties déclarent vouloir expressément soumettre la présente location aux dispositions susvisées portant statut des baux commerciaux et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies, ou ne le sont que pour partie.

A force, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

ARTICLE I : DESIGNATION

1° Le Bien immobilier

Appartement n° lot / Stationnement n° lot	DESIGNATION	TYPE	SURFACE

2° Le Bien Mobilier

Le Bien Mobilier, permettant au PRENEUR, l'exploitation de la Résidence pour étudiants, feront l'objet d'un inventaire qualitatif et quantitatif qui sera annexé au présent bail au plus tard à la date de son entrée en jouissance. Dans l'attente de la réalisation de cet inventaire, les Parties entendent se référer à celui annexé au contrat préliminaire d'acquisition des locaux sus-désignés.

Bien que les locaux mis à la disposition du PRENEUR soient suffisamment garnis de meubles pour permettre son utilisation locative conforme à la destination du bail, il sera loisible au preneur d'y ajouter, s'il le juge utile, des éléments mobiliers complémentaires, tels qu'éléments de décoration, ordinateurs, récepteurs de télévision, etc... Dans cette hypothèse, les équipements installés resteront la propriété du PRENEUR qui ne sera pas tenu de les remettre au BAILLEUR lors de la restitution des locaux, en fin de bail.

ARTICLE II : DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de neuf ans, qui commencera à courir **un jour avant l'expiration d'un délai d'un mois**, décompté de date à date, à partir de la date d'achèvement du logement loué, sans faculté pour le PRENEUR de donner congé à l'expiration de chaque période triennale pendant la durée pour laquelle le bail a été conclu.

Cette durée initiale est ferme. Le PRENEUR renonce ainsi, pendant la durée initiale du bail, à la faculté de résiliation triennale prévue par l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, et le BAILLEUR renonce, pour sa part, à la faculté de reprise prévue par les articles 10, 13 et 15 dudit décret.

L'entrée en jouissance du bail sera matérialisée par la remise des clefs au PRENEUR, par le BAILLEUR ou toute personne physique ou morale que ce dernier entendra se substituer à cet effet. La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'échéance du présent bail.

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L 145-14 du Code de Commerce, à l'expiration du présent bail, le BAILLEUR pourra délivrer congé ou refuser son renouvellement. Dans ce dernier cas, il devra payer au locataire une indemnité d'éviction égale au préjudice causé. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

ARTICLE III : CLAUSES PARTICULIERES CONCERNANT LA PRISE D'EFFET

Il est d'abord rappelé que :

- Le BAILLEUR a acquis les biens immobiliers en état futur d'achèvement, le Vendeur ayant pris engagement de les achever au 31/7/2014 (au sens de l'art R 261-1 du CCH).
- Le BAILLEUR s'est engagé à assurer l'ameublement des locaux objets du présent bail dans les 25 jours suivants la date de leur achèvement, de sorte qu'à la date de prise d'effet du bail, les locaux mis à sa disposition soient entièrement équipés et meublés, étant rappelé que le BAILLEUR sera propriétaire desdits meubles dont il assumera exclusivement la charge financière.

ARTICLE IV : LA DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR, dans les locaux objets des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence pour étudiants.

Le PRENEUR est, en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous la réserve qu'il respecte les obligations liées à l'exploitation de la Résidence pour étudiants. Davantage de détails concernant les obligations du PRENEUR sont stipulés dans le paragraphe « SOUS LOCATION » ci-après.

En outre, le PRENEUR s'engage expressément, dans le cadre de destination ci-dessus visée, à être en mesure de fournir aux futurs résidents, en sus de l'hébergement, trois des services et prestations hôtelières suivantes :

- la réception de la clientèle, même personnalisée
- la distribution de petits déjeuners
- le nettoyage régulier des locaux
- la fourniture de linge de maison

Cette activité d'hébergement exercée dans des conditions similaires à celles des établissements hôteliers exploités de manière professionnelle, est soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° a) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts et des instructions administratives du 11 avril 1991 (BOI 3A-9-91) et du 30 avril 2003 (N°3-2-03).

Le PRENEUR déclare faire seul son affaire de la fourniture des services proposés dans les lieux loués sans que le BAILLEUR n'y soit associé directement ou indirectement.

Le PRENEUR répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relatives à son activité.

Le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, obtention d'autorisations ou licences relatives à l'activité du PRENEUR.

La destination, ci-dessus définie, comporte un caractère exclusif, interdisant au PRENEUR tout autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elles soient, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous forme d'avenant au présent bail, sous peine de résiliation, si bon semble à ce dernier.

ARTICLE V : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer.

Concernant le PRENEUR

Etat des lieux :

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état le jour de l'entrée en jouissance du présent bail. Par dérogation à l'article 1721, le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR contre les vices cachés et défauts ou malfaçons, mais subroge le PRENEUR dans ses droits et actions contre le VENDEUR.

Entretien, réparation et travaux :

Le PRENEUR entretiendra les logements et le mobilier les garantissant en bon état de réparation locative ou d'entretien. Les réparations constituant des frais non récupérables au sens du décret n°87-712 et n°87-713 du 26 août 1987 seront à la charge du PRENEUR et notamment toutes les dépenses de remise en état des logements vétustes et du mobilier vétuste.

Le BAILLEUR restera propriétaire, sans indemnité, du mobilier et appareils électroménagers, sans qu'il puisse demander au départ du PRENEUR, la remise du mobilier en l'état initial, sauf en cas de détérioration excessive dépassant l'usure normale desdits biens.

Le PRENEUR devra prévenir par écrit le BAILLEUR de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux d'intervention.

Le PRENEUR ne peut engager dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse du BAILLEUR des travaux de transformation, de surélévation, de démolition.

Dans l'hypothèse où des travaux de transformation, améliorations, seraient imposés par quelque règlement que ce soit, existant ou à venir, le PRENEUR devra en informer le BAILLEUR et le tenir informé de leur caractère obligatoire. Dès cette obligation remplie, Le PRENEUR aura tout loisir d'effectuer les travaux de mise aux normes nécessaires. Le coût de ces travaux étant à la charge du BAILLEUR.

Lorsqu'ils auront été autorisés, les travaux de transformation, d'amélioration, d'aménagements faits par le BAILLEUR, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du PRENEUR en fin de bail ou à son départ.

LE PRENEUR s'engage à souscrire, s'il y a lieu, les contrats de maintenance afférents aux ascenseurs, portes automatiques, installations de chauffage et de climatisation, de protection incendie, ainsi que les contrats relatifs aux contrôles périodiques obligatoires réalisés par les bureaux de contrôle en matière de sécurité, même si le BAILLEUR doit en acquitter le montant conformément à la répartition des charges de la réglementation en vigueur.

Enseigne :

Le PRENEUR pourra installer à titre gratuit toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives et en payer les charges et taxes y afférentes. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état, et à ses frais.

Exploitation commerciale – Autorisations :

Le PRENEUR s'engage à :

- Renoncer à la faculté de résiliation triennale prévue par le statut des baux commerciaux, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, pendant la durée de 9 ans pour laquelle le présent bail est consenti.
- Prendre en charge l'ameublement et l'équipement de l'ensemble des locaux de services, étant rappelé qu'il appartient au bailleur d'assurer l'ameublement des locaux d'habitation.
- Réserver 70 % au moins des logements à l'accueil d'étudiants, la notion d'étudiant s'entendant notamment des personnes inscrites dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, dans une école technique supérieure, dans une grande école ou classée de second degré préparatoire à ces écoles.
- Tenir un registre du taux d'occupation de la résidence permettant de justifier du pourcentage d'occupation par des étudiants visé au précédent alinéa et recueillir, à cet effet, la photocopie des cartes d'étudiants ou tout document susceptible de justifier de la qualité d'étudiant des occupants de la résidence.
- Communiquer au BAILLEUR, dans les quinze jours de la réception de toute demande formulée en ce sens par écrit, la justification du taux d'occupation de 70 % précité.
- Apposer à l'entrée de la résidence une enseigne distincte de celle de la résidence de tourisme située dans le même ensemble immobilier.
- Renoncer à demander au BAILLEUR l'indemnité prévue à l'article L.145-14 du Code de Commerce en cas de congé sans offre de renouvellement, étant précisé que cet engagement n'est souscrit que pour les congés qui seraient délivrés à compter du 1^{er} jour du mois suivant le vingtième anniversaire de la date d'entrée en jouissance du bail commercial.
- Maintenir les lieux loués en état permanent d'utilisation effective.
- Rendre les services et prestations para-hôtelières visés à l'article IV « La Destination », conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4) c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie, par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instructions administratives du 11 avril 1991 (BOI 3 A-9-91) et du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).
- Se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, la sécurité, le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.
- Déferer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, en cours de bail, des autorités compétentes concernant les locaux loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux en conformité aux normes devenues applicables.
- Faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à l'occupation et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans desdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.
- Payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'exercice de cette activité.

Contribution et charges diverses :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun et notamment : eau, électricité, primes d'assurance de toute nature contractées pour l'immeuble pour la responsabilité du BAILLEUR, ainsi que, plus généralement, l'ensemble des charges et prestations nécessaires à la conservation, l'administration, et à l'entretien courant des parties communes et celles que la loi et les usages mettent à la charge du locataire.

Impôts et taxes

Bien entendu, le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales et parafiscales ou impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tout nouvelle contribution, taxe municipale pouvant être à la charge des locataires et l'ensemble des charges liées aux services de para-hôtellerie et aux éléments spécifiques à l'exploitation.

Il est ici précisé que la taxe foncière est à la charge du Bailleur.

Concernant le BAILLEUR

Exercice de l'activité - exploitation :

Le BAILLEUR s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, toute activité concurrente à celle du PRENEUR dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ce lot, pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le preneur. LE PRENEUR doit être le seul et unique gestionnaire de la résidence sus désignée.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à sous- louer meublés et avec les services para-hôtelières précités les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, sous réserve du respect du quota de 70 % d'étudiants ci-avant énoncé. Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR.

Mobilier :

Si lors de la prise d'effet du bail, des éléments mobiliers et appareils électroménager s'avéraient manquants ou défectueux, le BAILLEUR devra en assurer l'installation et le remplacement à ses frais. Dans cette hypothèse, le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR, qui accepte, d'assurer le remplacement des éléments mobiliers et appareils électroménagers manquants ou défectueux, au nom et pour le compte du BAILLEUR, conformément à la liste d'inventaire ci-après annexée et selon les normes et standards de la résidence.

Le PRENEUR devra à cet effet :

- prélever, par compensation sur les loyers, le coût d'installation et de remplacement desdits éléments de mobilier.
- justifier à la première demande du BAILLEUR, des installations ou remplacements opérés, et lui remettre l'ensemble des factures correspondantes qui devront être établies à ses noms et adresse et selon le taux de TVA applicable.

Garanties de construction :

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

Charges non récupérables :

Le BAILLEUR conservera à sa charge les dépenses de copropriété usuelles non récupérables (et notamment la taxe foncière, les honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble...) dont dispositions sont décrites au décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Travaux et grosses réparations :

Les grosses réparations, telles que définies au sens de l'article 606, 607, 1721 et 1755 du code civil et de l'article R 111.26 du Code de Construction et d'Habitation, sont à la charge du BAILLEUR.

Il s'agit, en particulier, des dépenses suivantes :

- le remplacement intégral d'un ascenseur ;
- la réparation complète d'une toiture ;
- la réfection d'un balcon ;
- le remplacement d'une verrière ;
- le ravalement et entretien des façades
- le remplacement intégral des organes de production d'eau chaude
- les travaux sur les conduits de cheminée.
- Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le BAILLEUR, s'ils concernent les parties privatives, soit par assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Ces travaux seront répartis en proportion des tantièmes de copropriété, s'il s'agit des parties communes et supportés intégralement par le BAILLEUR s'il s'agit de parties privatives.

ARTICLE VI : CESSION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce. Dans ce cas, le BAILLEUR devra en être avisé préalablement et par lettre recommandée avec accusé de réception, et le PRENEUR restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges, conditions et obligations.

ARTICLE VII : SOUS LOCATION

Comme il a été précisé ci-dessus, le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous louer, sous sa propre responsabilité les locaux objets du présent bail, sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci-dessus, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage de résidence pour étudiants, ni les obligations de l'exploitant incluses dans le présent bail.

- Les sous locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul responsable de son exploitation vis-à-vis des clients à quelque titre que ce soit.

- Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Il est spécialement insisté sur la possibilité qu'aura le PRENEUR, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect des règles visant à assurer le maintien du standing de la Résidence (calme, propreté, sécurité), ce règlement intérieur, s'il est établi, devra être communiqué pour information au BAILLEUR s'il ne constitue pas une annexe au présent bail.

Le PRENEUR sera dispensé du respect des formalités prévues à l'article L145-31 du Code de Commerce.

ARTICLE VIII : ASSURANCE

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le bien immobilier, les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, y compris assurance perte exploitation en cas de sinistres dans la limite prévue dans le contrat de la compagnie d'assurance. Le propriétaire conservera le droit de souscrire une assurance PNO.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux loués. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes les réquisitions du BAILLEUR.

Le PRENEUR sera tenu de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle. Il ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au BAILLEUR de ce chef.

ARTICLE IX : VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne autorisée par lui à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos et ce, sur rendez-vous.

ARTICLE X – LOYER – PAIEMENT – REVISION DU LOYER :

1) Le Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en numéraire déterminé comme suit :

- Soit d'un montant hors taxes de _____

Ce loyer est constitué de la façon suivante :

- Quote-part de loyer représentative des locaux d'habitation et de leurs dépendances :

_____ € hors taxes + TVA selon le taux en vigueur (7,0 % à ce jour).

- Quote-part de loyer représentative des locaux de services et emplacements de parkings :

_____ € hors taxes + TVA selon le taux en vigueur (19,6 % à ce jour).

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la TVA compte tenu de la nature de l'activité exercée au sein de la Résidence pour étudiants conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, ainsi qu'à raison de la fourniture par le preneur d'au moins trois des quatre prestations hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même code.

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

LE BAILLEUR, conformément à l'article 293 B de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA, à renoncer à la franchise de base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts (actuellement 76 300 €) et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même code.

Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de base prévu à l'article 293 B du Code Général des Impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même code.

2) Paiement du loyer :

Le loyer est payable au domicile du BAILLEUR, de la manière suivante :

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer fixé de la manière sus-indiquée, au BAILLEUR, trimestriellement à terme échu dans les 15 jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard le 15 janvier, le 15 avril, le 15 juillet, le 15 octobre.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du PRENEUR sur le lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, état de guerre ou de siège, entrave à la libre circulation des personnes et des biens) et dont la durée viendrait à excéder 8 jours consécutifs.

3) Révision du loyer :

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) avec une limite, à la hausse comme à la baisse de ne pas dépasser 2% par an.

Exemple : Pour le calcul de la révision qui interviendra le 1^{er} juillet 2015 (date d'anniversaire du bail), l'indice pris pour base sera celui du 1^{er} trimestre de l'année 2014, et l'indice de référence sera l'indice du 1^{er} trimestre de l'année 2015.

Ainsi, le loyer révisé à partir du 01/07/2015 sera calculé comme suit :

$$\frac{\text{Loyer précédant} * \text{indice de base au 1er trimestre 2015}}{\text{Indice de base au 1er trimestre 2014}}$$

Ensuite et pour les années suivantes, l'indice de référence sera celui du 1^{er} trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle la présente clause d'indexation sera appelé à jouer, le cours cet indice au 1^{er} trimestre de l'année antérieure étant retenu comme indice de base pour calculer la variation annuelle.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence et/ou de base n'était pas publié, le loyer serait payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendrait lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer serait alors dû rétroactivement par le locataire.

ARTICLE XI : MODIFICATIONS – TOLERANCE - INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

ARTICLE XII : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements et, notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances ou de non respect des obligations figurant sous le paragraphe « DESTINATION », le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra, si bon semble au BAILLEUR, un mois après une sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE XIII : NULLITE D'UNE CLAUSE

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

ARTICLE XIV : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

ARTICLE XV : ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

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

ARTICLE XVI : INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le PRENEUR reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du présent bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

FAIT en trois exemplaires

A : Le :

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Pièces jointes :

- Etat des lieux d'entrée
- Inventaire et état des lieux des meubles et équipements mobiliers
- Etat des risques naturels et technologiques du site.

MANDAT DE PRISE DE POSSESSION DE LOGEMENTS

Je soussigné

Acquéreur des lots n° :

Sur STUDIO 9, Résidence services située à l'angle de la rue Marietton et de la future voie nouvelle, 69009 LYON.

Constitue pour mon mandataire la Société SARL **SOGERELY**, au capital de 30.000 €, sise 5 place Charles Béraudier 69003 LYON représentée par son Directeur dûment mandaté, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n° 510700776 à l'effet de :

-voir et visiter en compagnie du représentant du Maître d'Ouvrage les locaux ci-dessus désignés,

-signer le procès-verbal de prise de possession établi contradictoirement à cette occasion.

Fait à

Le.....

La Société SOGERELY	(signature précédée de la mention « Bon pour pouvoir »)
----------------------------	--

REMARQUE : Les investisseurs qui ne donnent pas le présent mandat doivent prévoir la remise des clés par eux-mêmes au gestionnaire pour permettre la location du logement.

POUVOIR DE REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETE

Je soussigné :

Demeurant :

.....

Acquéreur (s) du logement n° :

Représentant millièmes de copropriété

Dépendant de l'ensemble immobilier sur « **STUDIO 9** » Résidence services située à l'angle du 68 rue Marietton et de la future voie nouvelle 69009 Lyon, agissant en qualité de copropriétaire de l'immeuble précité donnons tous pouvoirs, avec faculté de substitution aux représentants de la Société SARL SOGERELY, au capital de 30.000 €, ayant son siège social 5 place Charles Béraudier 69003 Lyon, représentée par son Directeur dûment mandaté, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 510 700 776.

Pour, en cas d'absence de notre part, nous représenter aux Assemblées Générales de Copropriété, signer les feuilles de présence et toutes autres pièces, prendre part à toutes les délibérations, émettre tous votes, plus généralement faire le nécessaire.

Le Mandataire pourra également substituer toute personne physique ou morale de son choix.

Fait à , Le.....

Société SOGERELY
Jean-Manuel André/Gérant

(signature précédée de la mention
« Bon pour pouvoir »)