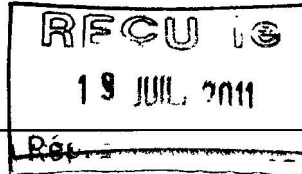


Lot 3100

Les Lauréades de Vanves Côté 15^{ème}
AVENANT N°1 du 07/07/2011 AU BAIL COMMERCIAL
En date du 12 02 2010



ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci-après dénommés « Le BAILLEUR »,

d'une part,

ET

La Société ICADE Résidences Services SAS au capital de 326.800 € dont le siège social est Bâtiment 269 - 45, Avenue Victor Hugo 93538 AUBERVILLIERS Cedex, immatriculée au RCS de Bobigny sous le n° 350 599 676, titulaire des cartes Professionnelles G & T 10-0054 délivrées par la Préfecture de Seine Saint Denis.

Représentée par son Directeur Général délégué Magali MICHEL dûment habilitée aux présentes,

Ci-après dénommée « Le PRENEUR »

d'autre part.



EXPOSE

La date prévisionnelle d'achèvement et de livraison effective de la Résidence « Les Lauréades de Vanves côté XVème » a été fixée au 15 août 2011. Cette date étant avancée au 4 juillet 2011, le vendeur des lots de studios et parkings s'est rapproché de chacun des acquéreurs pour l'informer de ce changement et obtenir son accord.

Pour tenir compte de ce changement, le bailleur et le preneur se sont rapprochés afin de signer le présent avenant au bail commercial du 12 02 2010

AINSI, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ON CONVENU CE QUI SUIT :

Ils ont convenus de modifier les articles 3, 4 et 5 dudit bail commercial.

Le PRENEUR ICADE RESIDENCES SERVICES me MAGALI MICHEL recteur Général Délégué Paraphe	Le BAILLEUR  Paraphe
	

DANS L'ARTICLE 2 - DUREE DU BAIL

Le premier paragraphe ci-dessous repris

« 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»

Est remplacé par :

« Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de neuf (9) ans qui commencera à courir au plus tard 30 jours après la date d'achèvement du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur»

AU SUJET DE L'ARTICLE 3 – CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET

L'article 3 ci-dessous repris :

« 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 2011 (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 la résidence services dans le mois suivant cet achèvement.

Le Bailleur ne remettra les clefs 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 mentionnées et s'ils sont donc normalement 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.»

Est remplacé par le nouvel article 3 suivant :

« 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 le 4 juillet 2011 (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 la résidence services avant le 1^{er} août 2011.

Le Bailleur ne remettra les clefs 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 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 au plus tard 30 jours après la date d'achèvement du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur, permettant au Preneur d'équiper l'ensemble des logements et parties communes. »

DANS L'ARTICLE 4 - LOYER - INDEXATION

Le paragraphe ci-dessous repris :

« Le premier loyer sera acquis 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.

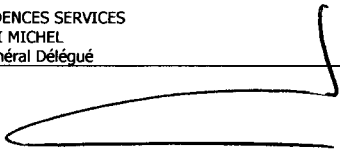
La livraison étant prévue le 15 août 2011 le bail prendra effet au plus tôt le 15 septembre 2011 et le premier loyer sera acquis à compter du 30 octobre 2011.

Dans le cas où la livraison aurait lieu postérieurement au 15 août 2011, 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. »

Est remplacé par :

« Le premier loyer sera acquis 45 jours après la date de prise d'effet du bail, cette prise d'effet ayant lieu, conformément à l'article 3, au plus tard 30 jours après la date d'achèvement du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur. L'achèvement ayant eu lieu le 4 juillet 2011, le présent bail prendra effet le 1^{er} août 2011 et le premier loyer sera acquis à compter du 14 septembre 2011.»

Fait à Aubervilliers, le, en deux exemplaires.

Le PRENEUR ICADE RESIDENCES SERVICES Mme MAGALI MICHEL Directeur Général Délégué	Le BAILLEUR
	

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci-après dénommés « Le BAILLEUR »,

d'une part,

ET

La Société ICADE Résidences Services SAS au capital de 326.800 €, inscription au RCS de Paris immatriculé B 350 599 676, dont le siège social est Millénaire 1, 35, rue de la Gare 75168 PARIS Cedex 19, titulaire de la carte de gestion immobilière G 5393

Représentée par son Directeur Général délégué Magali MICHEL dûment habilitée aux présentes,

Ci-après dénommée « Le PRENEUR »

d'autre part.



EXPOSE

a Résidence service est soumise au régime de copropriété prévu par la loi du 10 juillet 1965 et des textes subséquents. Elle est conçue pour une exploitation para hôtelière dans le cadre:

- des dispositions de l'article 261 D 4° b) du Code général des Impôts ;
- de l'Instruction administrative n° 3 A 203 du 30 avril 2003 ;

Le Preneur ayant acquis un savoir faire important et une forte notoriété dans le développement de l'activité d'exploitation para hôtelière de résidences étudiants, les parties se sont rapprochées afin de conclure une convention de bail commercial dans les conditions visées ci-après

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le PRENEUR ICADE RESIDENCES SERVICES me MAGALI MICHEL Directeur Général Délégué	Le BAILLEUR  Paraphe
 Paraphe	

CONDITIONS PARTICULIERES**ARTICLE 1 - DESIGNATION**

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail commercial portant sur les locaux ci-dessous désignés dans la Résidence services, lesquels sont loués meublés, le tout conformément aux dispositions sus-énoncées et aux dispositions du code de commerce y afférentes :

- Studio, lot n°R330
- Parking, lot n°---

Sis dans la résidence meublée avec services « Les Lauréades de Vanves Côté 15^{ème} », sise à Vanves (92170) 27-35, rue Jean Bleuzen.

Les dits locaux d'habitation sont meublés, garnis et mis à disposition par le Bailleur au Preneur.

ARTICLE 2 - DUREE DU BAIL

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 jusqu'à la fin de la période initiale de 9 ans.

Le Preneur dispose de la faculté de résilier le présent bail à l'issue de la période initiale de neuf (9) années et, en cas de renouvellement à l'expiration de chaque période triennale de trois (3) années.

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 3 - 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 2011 (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 la résidence services 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 mentionnées et s'ils sont donc normalement 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.

ARTICLE 4 - LOYER - INDEXATIONLoyer

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

- pour le studio : 4199€ H.T, TVA en sus au taux en vigueur (5,5 %)
- pour le parking : ---€ H.T, TVA en sus au taux en vigueur (19,6 %)

Le loyer est majoré du montant de la TVA au taux légal en vigueur, lequel est actuellement de 5,5 % pour les logements et de 19,6 % pour les parkings.

Le loyer est payable par virement bancaire par trimestre à terme échu et en quatre termes égaux le 15^{ème} jour suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard les 15 du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le premier loyer sera acquis 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 15 août 2011 le bail prendra effet au plus tôt le 15 septembre 2011 et le premier loyer sera acquis à compter du 30 octobre 2011.

Dans le cas où la livraison aurait lieu postérieurement au 15 août 2011, 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.

Indexation

Le loyer sera indexé de plein droit le 1^{er} octobre de chaque année à hauteur de 80 % du montant de la variation de l'IRL publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui s'y substituerait étant précisé que cette indexation est plafonnée à un maximum de 1,5% par an.

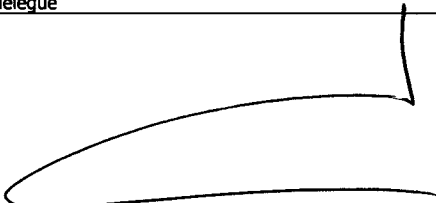
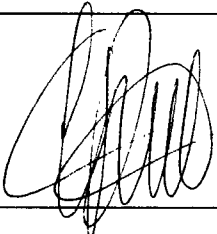
Le loyer ne sera pas indexé pendant la première période triennale.

En conséquence, la première indexation interviendra le 1^{er} octobre 2015.

L'indice de base servant à l'indexation des loyers sera celui connu le 1^{er} octobre 2014.

Fait en trois exemplaires à Paris
Le 24 décembre 2009.

Le 12 février 2010

Le PRENEUR ICADE RESIDENCES SERVICES Mme Magali MICHEL Directeur général délégué	Le BAILLEUR
<p style="text-align: right;">Signature</p> 	<p style="text-align: right;">Signature</p> 

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - QUALIFICATION DU BAIL

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 L.145-1 à L. 145-60 et R.145-1 à R.145-33 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 locaux donnés à bail (ci-après « Les Locaux »), lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur de telle façon que le Preneur puisse exploiter normalement et sans interruption les Locaux, conformément aux présentes. Cette condition est essentielle et déterminante pour le Preneur, sans le bénéfice de laquelle celui-ci n'aurait pas contracté les présentes.

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 –jusqu'à des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront créées, 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 le preneur n'est pas immatriculé au RCS du ressort dont dépendent ses locaux ;
- que tout ou partie des Locaux serait susceptible d'être considérés comme accessoires, 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 exploitées dans la Résidence dont dépendent les locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du Preneur (sous-locataire, mandataires etc.).

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

La destination exclusive est l'exercice par le Preneur d'une activité d'exploitation de résidence locative meublée avec services à usage principal des étudiants et de jeunes en formation ou salariés en mobilité à titre accessoire, consistant en la mise à disposition meublée des locaux désignés à l'article 1 des conditions particulières du Bail, accompagnée des services et prestations ci-après énoncés liés à l'exploitation de la Résidence services.

Le Preneur est, de ce fait, expressément autorisé à consentir toutes mises à disposition, sous réserve du respect des conditions visées à l'article 5 des présentes.

Le Preneur proposera aux 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 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 3 - 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.

3.1 - 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.

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 objet du présent bail.

A ce sujet, le Bailleur déclare être informé des dispositions des articles 41-1 à 41-5 de la loi du 10 juillet 1965 et s'interdit notamment pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements, de voter la suppression des services énoncés à l'article 2 des présentes susvisé, ou le changement de destination de l'immeuble ou de ses parties communes, reconnaissant le caractère essentiel et déterminant de l'existence desdits services pour l'exploitation de la résidence objet du présent bail.

3.2 - Entretien Réparation Travaux

Parties privatives :

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 2 des présentes.

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 notamment les travaux de mise en conformité de l'immeuble suite à une modification ou une imposition réglementaire .

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



Le Bailleur dûment informé par le Preneur sur les travaux nécessaires à entreprendre s'engage à donner son accord au Preneur sous 48h pour entreprendre les travaux. Faute de quoi, le Preneur se réserve la faculté de procéder à un constat dressé par huissier, à la charge exclusive du Bailleur, sans préjudice de tous frais et indemnités liés au recouvrement du montant nécessaire pour pallier les désordres constatés.

Le coût supporté par le Bailleur sera réglé directement par le Bailleur par imputation des frais sur les loyers encaissés, après relance restée infructueuse.

Mesures d'urgence - Délégation pour autorisation d'engager les travaux

Pour faire face aux doléances légitimes des résidents à la suite de désordres affectant les matériels constatés au sein des parties privatives qui requièrent des mesures d'urgence, le Bailleur mandate par les présentes le Preneur afin de :

- faire cesser au plus vite les désordres, dûment constatés par un devis de réparation par un prestataire de services et ;
- procéder dans les meilleurs délais au changement des équipements nécessaires à la bonne conservation et à la destination de l'appartement donné en location au résident.

<p>Le PRENEUR ICADE RESIDENCES SERVICES Ime MAGALI MICHEL Directeur Général Délégué</p>	<p>Le BAILLEUR</p> 
	

« Les Lauréades de Vanves Côté 15^{ème} »

Le coût supporté par le Bailleur sera réglé directement par le Bailleur par imputation des frais sur les loyers encaissés, après relance restée infructueuse.

Restitution des lieux en fin de bail :

Après 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.

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.

Parties communes :

Le Preneur prendra en charge 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 excéderait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le bailleur prendra en charge l'ensemble des dépenses nécessaires sur les parties communes concernant 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 implantée dans les parties communes.

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

Délégation sur loyer sur frais de copropriété

Pour assurer au syndicat des copropriétaires le paiement des sommes qui pourraient lui être dues, le bailleur donne mandat au preneur aux fins de procéder au règlement des frais de copropriété, en cas de non paiement par le bailleur dans le délai de quinze jours à réception d'un appel de fonds du syndicat par imputation des frais sur le montant au paiement des loyers dus.

3.3 - Enseigne - Nom commercial

Il est convenu entre les parties que le Preneur dispose de la jouissance exclusive du nom « Les Lauréades » 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 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.

1.4 -Contributions - Taxes et charges diverses

Le Preneur acquittera 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, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndicat) ...

3.5 - 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 4 – CESSIION- MUTATION

Il pourra, par ailleurs, céder ou transférer librement les obligations mises à sa charge en vertu du présent contrat à toute société issue du même groupe de sociétés offrant les mêmes caractéristiques 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/bénéficiaire..

Le Bailleur autorise le Preneur à céder son bail, 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.

Préalablement à toute cession à titre gratuit ou onéreux des Locaux par le Bailleur, le Bailleur s'oblige à notifier aussitôt au Preneur les nom et adresse à jour du nouveau propriétaire qui lui succède ainsi que la copie de l'acte de vente ou de l'attestation notariée correspondante.

ARTICLE 5 – CONTRATS DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX AUX RESIDENTS

Le Bailleur est parfaitement informé que le Preneur dans le cadre de l'exercice de son activité commerciale met à disposition à usage principal des étudiants, et de jeunes en formation ou de salariés en mobilité à titre accessoire, les locaux, objet du présent bail, meublés, à l'année, , au mois, ces périodes de temps déterminées ne pouvant excéder la durée du présent bail. En tant que de besoin, le Bailleur réitère par les présentes 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.

Le Preneur s'engage notamment à établir un règlement intérieur et 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 des Résidents par le Preneur seront meublés par le Bailleur.

ARTICLE 6 – POUVOIR D'ETABLISSEMENT DES FACTURES DE LOYER PAR LE PRENEUR

Le Bailleur donne mandat au Preneur pour établir 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 7 – 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 Promoteur et/ ou du Bailleur,
 - soit de l'apparition de désordres de nature à empêcher l'exploitation des biens,
 - soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves ne relevant pas du fait du preneur,
- le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Il est ici précisé que le Preneur se réserve la faculté de mettre fin par anticipation au présent bail sans préjudice, ni indemnités, moyennant un préavis de six mois, dans le cas où, quelle qu'en soit la raison :

- plus de la moitié des appartements de la Résidence Services ne seraient plus confiés à la location au Preneur par les copropriétaires;
- le syndicat des copropriétaires viendrait à mettre fin au contrat de prestations de services permettant d'assurer les tâches d'accueil, de surveillance des équipements, du nettoyage et du petit entretien technique des parties communes pour la Résidence services ;
- plus généralement, dans le cas où il serait mis fin à la mise à disposition des locaux par le syndicat des copropriétaires, ne lui permettant ainsi plus d'exploiter normalement la Résidence services.

<p>Le PRENEUR ICADE RESIDENCES SERVICES Mme MAGALI MICHEL Directeur Général Délégué</p>	<p>Le BAILLEUR</p> 
	

ARTICLE 8 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyers ou encore l'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration du Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

ARTICLE 9 - 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.

ARTICLE 10 - ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive du Tribunal du lieu de l'immeuble.

Le PRENEUR ICADE RESIDENCES SERVICES me MAGALI MICHEL Directeur Général Délégué	Le BAILLEUR 