

## **L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE 13 MARS**

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de TOULOUSE statuant en matière de saisie immobilière et par devant nous greffier, a comparu :

**Maître MARFAING-DIDIER** avocat et celui de :

**LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC**

### **LEQUEL A :**

Annexé au cahier des conditions de la vente :

- Le bail commercial établi initialement entre la société MONNE DECROIX RESIDENCES et M. xx d'une durée de 9 ans en date du 21.12.2010 d'une activité d'exploitation de résidence locative meublée avec services pour étudiants, jeunes en formation, salariés en mobilité, moyennant un loyer annuel fixé :
  - Pour l'appartement : 2.692,30€ HT
  - Pour le parking :300€ HT
  
- L'attestation notariale relative à la cession du fonds de commerce de gestion de la résidence étudiante « Les Académiades Ranguel » au profit de la société ARTEMISIA GESTION avec reprise des baux commerciaux.

Lesdits biens sont loués à usage commercial, initialement au profit de la société MONNE DECROIX RESIDENCES, puis du CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER et depuis le 07/12/2015 au profit de la société ARTEMISIA GESTION par suite de la cession intervenue entre les parties à cette date.

Desquelles comparution et dire lui avons donné acte.

Et il a signé avec nous, Greffier.

Le 13 mars 2024

031

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur

**Le BAILLEUR, d'une part,**

La Société Monné Decroix Résidences, SAS au capital de 37 000 €, inscription au RCS de Toulouse immatriculée 477 863 856, dont le siège social est 4, rue Paul Bernières 31201 TOULOUSE Cedex 2 représentée par Monsieur

La société Monné Decroix Résidences pourra se substituer toute personne morale existante ou à constituer appartenant ou non au même groupe pour l'exécution du présent bail, sous réserve de demeurer garant solidaire de l'ensemble des engagements souscrits par Monné Decroix Résidences, pendant la durée initiale du bail. Le substitué devra respecter toutes les charges et conditions résultant des présentes et reprendre tous les engagements souscrits par Monné Decroix Résidences aux termes du présent bail.

**Le PRENEUR, d'autre part.**

### EXPOSE

#### ARTICLE 0 - DEFINITION

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

Le(s) bien(s) objet du présent bail se situe(nt) dans une résidence services située 90 Route de Narbonne à TOULOUSE, comportant 90 T1 et 91 parkings en sous-sol ainsi qu'un T3 destiné au gardien. Cette résidence est intégrée dans une copropriété comportant également 23 logements et 23 places de parking en sous-sol.

YK

L

## ARTICLE 1 - QUALIFICATION DU BAIL

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tels que codifiés sous les articles L145-1 à L145-60 du Code de Commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

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

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

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

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux –soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

Que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;

Que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;

Que les Locaux ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;

Que partie des Locaux serait susceptible d'être considéré comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;

Que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le Bailleur sur tout ou partie des Locaux -soit aussi bien dans les parties communes spéciales ou propres au preneur, que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes-, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur sera égale, à minima, à l'intégralité des préjudices de toute nature - notamment juridique, moral et financier- à lui causés ou à ses sous traitant, directement ou indirectement, par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la Résidence dont dépend les locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du Preneur (sous-locataire, mandataires etc.).

Le PRENEUR est informé que les Biens Immobiliers loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques. Un état des risques établi en application des articles L.125-5 et R.125-6 du Code de l'Environnement est annexé aux présentes (Annexe 1).

6-9

✓

**ARTICLE 2 - DEFINITION - DESIGNATION**

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

- studios : ACAD\_RANGUEIL/A/091
- parkings : PKSS

sis dans la résidence meublée avec services **LES ACADEMIADES DE RANGUEIL**

Lesdits locaux d'habitation sont meublés et mis à disposition ainsi garnis au Preneur par le Bailleur, selon inventaire figurant en annexe du présent bail (Annexe 2)

**ARTICLE 3 – DUREE ET RENOUVELLEMENT**

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

Le présent bail est conclu pour une période de 9 années fermes renouvelable par tacite reconduction pour la même durée. Conformément aux articles L 145-4 et suivants du Code de Commerce, les parties renoncent expressément à la faculté de résilier ledit bail pendant les 9 premières années. Après la reconduction tacite dudit bail, les parties retrouvent la possibilité de résilier à la fin de chaque période triennale.

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

**ARTICLE 4 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET**

Il est d'abord rappelé que :

le Bailleur a acquis les biens immobiliers, objet du présent contrat, en leur état futur d'achèvement, le Vendeur ayant pris l'engagement auprès du Bailleur de les achever au (au sens de l'art 261-1 du CCH), sous réserve des clauses ci-après.

le Bailleur a acquis le mobilier auprès du Preneur qui s'est engagé à meubler les biens immobiliers dans le mois suivant cet achèvement.

Le Bailleur ne remettra les 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 des biens objet des présentes 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 2.

Le présent bail prend effet au plus tard un mois après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur (ou Preneur en cas de mandat de prise en livraison), permettant au Preneur durant cette période d'un mois, s'il accepte la livraison, d'équiper l'ensemble des logements et parties communes.

Durant cette période d'un mois à compter de la livraison, le Bailleur autorise le Preneur à meubler la résidence et à sous louer dès la livraison, si le bien le permet et dans le cadre des conditions générales du bail et de l'article 261-D-4°-b du CGI.

En ce cas, le bail prendra effet à compter de cette première sous-location.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date de livraison, la date de prise d'effet du bail serait fixée au lendemain du jour de la signature de l'acte authentique.

## ARTICLE 5 - DESTINATION

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

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

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

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

Certaines de ces prestations pourront être offertes "à la carte" tels que les petits déjeuners, la fourniture de linge de maison et le nettoyage des parties privatives, en respect des dispositions de l'article 261-4-b du CGI et selon l'instruction DGI du 11 avril 1991, assujettissant les loyers à la TVA.

Le respect des stipulations de cet article 5 est une des conditions essentielles du bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

## ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

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

### 6.1 - Mode d'exploitation

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

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

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

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

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

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

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

(-)

L

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

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

#### Etat des risques naturels et technologiques

Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles sont annexées au contrat (Annexe 1).

#### 6.3 - Entretien Réparation Travaux

##### Concernant le Preneur

La Société preneuse prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

Elle supportera les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations et des dépenses suivantes qui seront pris en charge par le bailleur, notamment:

- ravalement et entretien des façades.
- réfection des halls, montées et coursives d'escaliers.
- remplacement des organes de chauffage, sanitaire, robinetterie, production d'eau chaude, implantés dans les locaux communs.
- réfection de l'étanchéité des toitures.
- remplacement des clôtures.
- réfection des sols des parties communes et de tous les éléments communs.
- travaux de mise aux normes des ascenseurs

Elle obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.

Elle supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.

La Société preneuse entretiendra les logements en bon état de réparation locative ou de menu entretien.

Elle les rendra, à la sortie, en bon état d'entretien.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant mobilier qu'immobilier, entre les parties, lors de la fin dudit contrat

Le preneur acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité.

f-8

L

## Concernant le Bailleur

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, non récupérables, incluant l'assurance multirisques immeuble et les dépenses de remise en état des logements vétustes et de remplacement du mobilier vétuste.

Il est précisé que le Preneur pourra demander au Bailleur le renouvellement du mobilier des lots privatifs une fois sur la durée du bail commercial initial. Cette demande ne pourra intervenir qu'à partir du 1<sup>er</sup> jour de la 7<sup>ème</sup> année du bail. Au delà du premier renouvellement de mobilier, le Preneur pourra demander au Bailleur le renouvellement du mobilier des lots privatifs une fois par période de 9 ans.

Le Preneur pourra demander au Bailleur le renouvellement du mobilier des lots privatifs dans la limite du montant initial d'achat indexé sur l'indice des prix (INSEE de la consommation).

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépendent les lots objet du présent bail, ou de louer ces lots, 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 et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur, et à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions, et ce pendant la durée restant à courir du bail en cours.

Il autorise, par ailleurs, le Preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le preneur telles que définies ci-avant, à la condition expresse que l'activité y exercée soit celle définie à l'Article 261 D 4° b du C.G.I. et dans l'instruction du 2 avril 1991.

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-constructeur, 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".

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le Bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire, sous condition qu'elles ne remettent pas en cause l'exercice de l'exploitation selon les termes de l'article 261-D.4° du Code général des impôts.

### 6.4 - Réparations et travaux dans l'immeuble

Le Preneur acceptera l'exécution, à la charge du Bailleur de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Syndicat des Copropriétaires estimerait nécessaires, utiles, ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure, sous réserve que l'exercice légal du bail dans le cadre de l'article 261-D.4° du Code général des impôts, puisse être poursuivi.

Cette clause ne pourra être exercée qu'à la condition que le PRENEUR reçoive la copie des procès-verbaux d'Assemblée Générale l'informant des éventuels travaux prévus dans l'année ainsi que de toutes les décisions pouvant avoir une incidence sur son exploitation.

P.P

✓

### 6.5 - Enseigne - Nom commercial

La Société preneuse pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la Société preneuse et entretenue en parfait état.

Il est convenu entre les parties que la Société Monné Decroix Résidence dispose de la jouissance exclusive du nom « Les Académiades de Ranguel » utilisé seul ou conjointement à un ou plusieurs mots.

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

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

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

### 6.6 - Restitution des lieux en fin de bail

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

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

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

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

### 6.7 - Contributions - Taxes et charges diverses

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

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

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



## 6.8 - 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.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur souscrira toute assurance de responsabilité professionnelle.

Le Preneur renonce et fait renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur, ses mandataires et ses assureurs. A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs.

## ARTICLE 7 - CESSION

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

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

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

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

## ARTICLE 8 - CONTRATS DE MISE A DISPOSITION

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

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

En conséquence, le Bailleur renonce expressément à participer aux contrats de mise à disposition conclus par le Preneur dans le cadre de son activité commerciale. Il est en outre précisé que les bénéficiaires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

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

*f. l.*

*L*

**ARTICLE 9 - LOYER**

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

- pour l'appartement : 2692,3 € H.T, TVA en sus au taux en vigueur (5,5 %)
- pour le parking : 300 € H.T, TVA en sus au taux en vigueur (19,6 %)

Le premier loyer sera acquis à la date de prise d'effet du bail, cette prise d'effet étant définie conformément à l'article 4.

Ce loyer sera révisé de plein droit le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année à hauteur du montant de la variation de l'indice de révision des loyers (IRL) publiée par l'INSEE ou de tout autre indice qui s'y substituerait, légalement ou sous décision administrative. L'indice de base servant à la fixation du présent loyer est celui du dernier indice publié lors de livraison du bien au Bailleur. Pour le cas d'une livraison des biens antérieure à leur vente au profit du Bailleur, l'indice de base est celui publié lors de la vente des biens.

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

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

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

**ARTICLE 11 – DISPOSITIONS DIVERSES**

Dans le cas où, après la livraison, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des biens désignés dans le présent bail,

- soit du fait ou d'une faute du Bailleur,
- soit du fait de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit du fait de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves ou de force majeure ne relevant pas de son fait

le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

**ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

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

**ARTICLE 13 – FORCE MAJEURE**

Sont considérés comme des cas de force majeure ou cas fortuits, les évènements indépendants de la volonté des parties qu'elles ne pouvaient raisonnablement être tenues de prévoir et qu'elles ne pouvaient raisonnablement éviter ou surmonter, dans la mesure où leur survenance rend totalement impossible l'exécution du présent contrat.

V-P

L

#### ARTICLE 14 – TOLERANCE

Toute disposition du présent bail qui viendrait à être déclarée illégale, nulle ou inapplicable par toute juridiction ou autorité, de quelque ordre qu'elle soit, deviendrait sans effet devant ladite juridiction ou autorité, mais ne saurait porter atteinte aux autres dispositions du présent bail.

Dans cette hypothèse, les Parties conviennent de se concerter et de tout mettre en œuvre afin d'intégrer dans le présent bail une nouvelle clause ayant pour effet de rétablir la volonté commune des Parties, dans le respect des lois et règlements applicables.

#### ARTICLE 15 - 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 16 - ELECTION DE DOMICILE

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

#### ARTICLE 17 – FIN DE CONTRAT

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

Fait à Toulon  
Le 21/12/19  
en deux exemplaires

Le PRENEUR

Le BAILLEUR

## Annexe 2

# VENTE DE MOBILIER STUDIO ACAD\_RANGUEIL DESCRIPTIF SOMMAIRE MOBILIER Pour les logements n°: 1 ; 7 à 11 et 13 à 96

### CHAMBRE

- 1 bureau
- 1 fauteuil de bureau
- 1 étagère murale
- 1 couchage
- 1 protège matelas
- 1 voilage fenêtre

### CUISINETTE

- 1 table de cuisine
- 2 tabourets ou 2 chaises
- 1 kit ménage
- 1 micro-onde

### SALLE D'EAU

- 1 kit WC
- 1 rideau de douche

Fait sur 1 page, à .....

Le .....

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

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

11

## VENTE DE MOBILIER

Entre les soussignés :

La Société Monné Decroix Résidence, SAS au capital de 37 000 € enregistrée au RCS de Toulouse sous le n° 477 863 856 et dont le siège social est sis : 4, rue Paul Berniès 31201 TOULOUSE Cedex 2, représentée par M.

Ci-après désignée Monné Decroix Résidence

ET :

Monsieur

Ci-après désigné l'Acquéreur.

### ARTICLE 1 - VENTE DE MOBILIER

Monné Decroix Résidence vend à l'acquéreur, qui accepte, le mobilier désigné ci-après.

### ARTICLE 2 - PRIX DE VENTE

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

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

Toute modification du taux de TVA, actuellement de 19,60 % sera répercutée à l'acquéreur.

Ce prix est ferme et définitif.

### ARTICLE 3 - LIEU DE LIVRAISON

Le mobilier est livrable dès achèvement de l'immeuble constituant la résidence les Académiades Rangueil dans les logements n° ACAD\_RANGUEIL/A/091

### ARTICLE 4 – CONDITIONS SUSPENSIVES

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

### ARTICLE 5 – PAIEMENT DU PRIX

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

### ARTICLE 6 – CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETES

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

### ARTICLE 7 – ELECTION DE DOMICILE

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

Fait à Toulouse, le .....

**LE VENDEUR**

(signature précédée de la mention "Lu et Approuvé")

Lu et Approuvé

**L'ACQUEREUR**

(signature précédée de la mention "Lu et Approuvé")

Lu et Approuvé

ACAD\_RANGUEIL

1

PP

**VENTE DE MOBILIER STUDIO**  
**ACAD\_RANGUEIL**  
**DESCRIPTIF SOMMAIRE MOBILIER**  
*Pour les logements n°: 1 ; 7 à 11 et 13 à 96*

**CHAMBRE**

- 1 bureau
- 1 fauteuil de bureau
- 1 étagère murale
- 1 couchage
- 1 protège matelas
- 1 voilage fenêtre

**CUISINETTE**

- 1 table de cuisine
- 2 tabourets ou 2 chaises
- 1 kit ménage
- 1 micro-onde

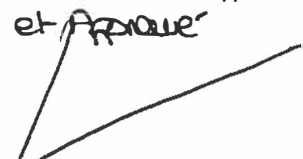

**SALLE D'EAU**

- 1 kit WC
- 1 rideau de douche

Fait sur 1 page, à .....

Le .....

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

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

yy



**OFFICE NOTARIAL**

11, rue J. Lemercier  
B.P. 31  
76430 SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC

E-mail : [scp.chatellin-morvan@notaires.fr](mailto:scp.chatellin-morvan@notaires.fr)  
Site : [www.chatellin-et-associes-notaires.com](http://www.chatellin-et-associes-notaires.com)

**Standard :** 02 35 20 50 05  
**Gérance :** 02 35 20 01 99  
**Comptabilité :** 02 35 20 02 69  
**Télécopie :** 02 35 20 02 70

Dossier suivi par  
*Successesseurs de Maîtres CHATELLIN et MORVAN*

1009801 /SD /LM /

Alexis **OFFROY** • Jean-Philippe **BANEL** • Stéphane **DUVAL**  
Notaires associés

Mélanie **LECOMTE**  
Notaire

### ATTESTATION

JE SOUSSIGNE, Maître Stéphane DUVAL, Notaire associé de l'Office Notarial «Alexis OFFROY, Jean-Philippe BANEL, Stéphane DUVAL» dont le siège est à SAINT ROMAIN DE COLBOSC (76430), 11 rue Jules Lemercier, CERTIFIE ET ATTESTE QUE :

Suivant acte reçu sous seing privé enregistré le 07 décembre 2015 à Montpellier Sud Est, bordereau Numéro 2015/2 219, case 19.

La Société dénommée **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 125.112.255,00 €, dont le siège est à MONTROUGE CEDEX (92545), 12 place des Etats-Unis, identifiée au SIREN sous le numéro 380867978 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

A vendu à :

La Société dénommée **ARTEMISIA GESTION**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34080), 140 rue Robert Koch, identifiée au SIREN sous le numéro 497607283 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Le fonds de commerce de gestion de résidence étudiante sis à TOULOUSE (31400) – 90 Route de Narbonne, actuellement connu sous le nom commercial « Les Académiades Ranguel ».

Par suite de cette vente, tous les baux commerciaux attachés audit fonds de commerce, se trouvent repris et continués par la société ARTEMISIA GESTION dans leurs conditions initiales.

Fait pour valoir et servir ce que de droit

A SAINT ROMAIN DE COLBOSC  
Le 18 avril 2018

