

BAIL COMMERCIAL

DE BIENS IMMOBILIER LOUES MEUBLES

Soumis aux articles L.145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non codifiées du Décret du 30 septembre 1953.

ENTRE-LES SOUSSIGNES

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code postal et ville :

Mail :

Téléphone :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code postal et ville :

Mail :

Téléphone :

Le BAILLEUR pourra se substituer toute personne morale, sous réserve que cette substitution n'affecte pas les obligations contractuelles et que le BAILLEUR reste solidairement responsable avec le substituant.

Ci-après dénommé(e) **LE BAILLEUR**,

D'UNE PART

ET

La Société **DOM'HESTIA** Société par Actions Simplifiée, au capital de 12 505 600,00 €, dont le siège social est situé à PARIS (75015), 28-32 boulevard de Grenelle, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 321 139 305, représentée par son Président, la Société **ACAPACE** Société par Actions Simplifiée, au capital de 10.482.225 €, dont le siège social est situé à PARIS (75015), 28-32 boulevard de Grenelle, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 378 816 284, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale ordinaire des associés en date du 2 juin 2014,

La Société ACAPACE, elle-même représentée par son Président, Monsieur François GEORGES, nommé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal de l'Assemblée Générale mixte des associés en date du 14 juin 2011, Monsieur François GEORGES à ce non présent, mais représenté par Madame Lamyae MJOUNE, dûment habilitée aux présentes, en vertu d'une délégation de pouvoir signée en date du 3 août 2023.

Avec faculté de substitution au profit de toutes filiales du groupe Dom'Hestia. En cas d'exercice de cette faculté par une filiale du Groupe Dom'Hestia, la société DOM'HESTIA se portera garante et caution solidaire de l'ensemble des engagements souscrits par ladite filiale dans les conditions et limites fixées par l'article L145-40 du Code de Commerce.

D'AUTRE PART

Ci-après dénommée **LE PRENEUR**,

ET

La Société ACAPACE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 10.482.225 €, dont le siège social est situé à PARIS (75015), 28-32 boulevard de Grenelle, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 378 816 284, représentée par son Président, Monsieur François GEORGES, nommé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal de l'Assemblée Générale mixte des associés en date du 14 juin 2011, Monsieur François GEORGES à ce non présent, mais représenté par Madame Lamyae MJOUNE, dûment habilitée aux présentes, en vertu d'une délégation de pouvoir signée en date du 3 août 2023.

Ci-après dénommée **LA CAUTION**

D'AUTRE PART

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

La société DOM'HESTIA a notamment pour objet l'exploitation de tous types de résidences services. Dans le cadre de cette activité, elle s'est engagée à exploiter l'ensemble immobilier en résidence de tourisme et d'affaires dénommé :

COLMAR REPUBLIQUE – 1, rue Jacques Preiss 68000 COLMAR

C'est à cet effet que la société DOM'HESTIA a pris à bail chacun des lots de ladite résidence, afin de les sous-louer meublés et équipés dans le cadre de l'exploitation commerciale de la résidence.

En contrepartie, il est convenu que la société DOM'HESTIA verse au copropriétaire BAILLEUR un loyer fixe quel que soit le taux d'occupation réel du local.

La destination et les conditions de jouissances des parties tant privatives que communes, sont conformes à la définition de la résidence de tourisme conformément à l'article D321-1 du code du tourisme.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU LES DISPOSITIONS QUI SUIVENT :

Article 1 – ENGAGEMENT DES PARTIES

LE BAILLEUR donne à bail commercial, au **PRENEUR** qui accepte, conformément aux dispositions du décret n°53960 du 30 septembre 1953 (codifiées aux articles L 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants du Code de Commerce) et ses textes subséquents, les locaux désignés à l'article 2 (ci-après dénommés « les Locaux »).

Protection du statut des baux commerciaux – soumission volontaire

LE BAILLEUR déclare avoir parfaite connaissance de l'importance capitale que revêt pour **LE PRENEUR** la jouissance de la totalité des Locaux loués, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative d'une résidence de tourisme 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 loués dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans leurs parties privatives que dans les quotes-parts de parties communes qui y sont attachés, l'accès et la jouissance exclusive des parties communes, le cas échéant 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 en vigueur, 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 PRENEUR bénéficie donc en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, à la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux

- soit aussi bien dans les parties privatives que les quotes-parts de parties communes qui y sont attachées, et dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes le cas échéant,
- et pour les activités qui y seront exercées dans le respect de la destination des Locaux loués, telle qu'indiquée aux présentes.

En conséquence, il est expressément convenu que le présent bail commercial porte sur l'ensemble des Locaux désignés ci-après, de sorte qu'en cas de refus de renouvellement par **le BAILLEUR** sur tout ou partie des Locaux loués -soit aussi bien dans les parties privatives que les quotes-parts de parties communes qui y sont attachées, et le cas échéant dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes-, l'indemnité d'éviction à percevoir par **LE PRENEUR** devra permettre d'indemniser l'intégralité des préjudices subis, de toute nature directement ou indirectement en raison de 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 dépendent les Locaux loués y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du **PRENEUR** (sous-locataire, mandataires etc.).

Article 2 - DESIGNATION : IDENTIFICATION DES BIENS

Les Locaux loués font partie d'un ensemble immobilier à construire, dénommé COLMAR REPUBLIQUE sis à COLMAR (68000) – 1, rue Jacques Preiss, à destination de résidence de tourisme 4*, et cadastré :

Section	N°		Surface
VK	65 à 68		0ha 34a 47ca

2.1 Description de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier dans lequel se situent les Locaux objets du présent bail comprendra après achèvement 103 logements et 36 stationnements en sous-sol et 18 en extérieur dont 4 places PMR, ainsi que divers locaux d'accueil et d'exploitation et des parties communes incluant notamment un hall d'entrée et des circulations intérieures et divers locaux d'exploitation : salon d'accueil et petit déjeuner, local fitness, salle de réunion, buanderie etc...

L'ensemble immobilier sera exploité en *résidence de tourisme* classée 4 étoiles, consistant en la location meublée desdits locaux pour des périodes de temps déterminés, avec la fourniture de différents services à sa clientèle.

Cet ensemble sera soumis au statut de la copropriété résultant de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et fera l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi par l'office notarial LA PLUME NOTAIRES sis à PARIS 16ième arrondissement (75016) 147 avenue de Malakoff. Un exemplaire a été remis au **BAILLEUR** ainsi qu'au **PRENEUR**.

2.2 Locaux objet du présent Bail

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 des articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants du code de commerce :

Dans un ensemble de logements avec parties communes dénommé.

Résidence « COLMAR REPUBLIQUE » à COLMAR (68000) – 1, rue Jacques Preiss

N° de lot du logement			
Type de logement			
Etage			
Surface habitable m²			
Surfaces annexes			

LE PRENEUR déclare et reconnaît, du fait de la transmission des pièces essentielles préalablement à la signature des présentes, à savoir l'état descriptif de division - règlement de copropriété, les plans des Locaux loués, la notice descriptive, le descriptif des parties communes et les plans de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des Locaux et dispense **LE BAILLEUR** d'en faire une plus ample désignation.

La présente location est consentie meublée ; l'inventaire du mobilier et des meubles meublants qui garniront les Locaux loués est joint au présent bail et constitue une annexe à laquelle il convient de se rapporter.

Article 3 - DUREE DU BAIL ET PRISE D'EFFET

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée ferme de **DOUZE (12) années entières et consécutives** à compter de sa prise d'effet, telle qu'indiquée ci-après ; **LE PRENEUR** renonçant expressément à la faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce.

A l'issue de cette période initiale et ferme de douze années entières et consécutives, et à défaut de congé délivré par **LE BAILLEUR** ou de demande de renouvellement formulée par **LE PRENEUR**, le bail se poursuivra aux mêmes clauses et conditions par tacite prolongation conformément aux dispositions légales applicables.

En cas de renouvellement du bail, **LE PRENEUR** recouvrera la faculté d'y mettre fin à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve du respect des conditions de forme et de délai de préavis prévues par la loi.

Tout congé devra être délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire selon qu'il est délivré par **LE BAILLEUR** ou par **LE PRENEUR**, au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil en cas de tacite prolongation.

La date de prise d'effet du bail est fixée au premier jour suivant la date de livraison au **BAILLEUR** par le vendeur des locaux, à 0h00, où à la date de signature du présent bail si celle-ci intervient postérieurement à la livraison des Locaux.

LE BAILLEUR mandate expressément **LE PRENEUR** aux fins de prendre livraison des locaux auprès du vendeur et d'effectuer pour son compte la levée des réserves éventuelles. La livraison interviendra au jour fixé entre **LE PRENEUR** et le vendeur. **LE PRENEUR** s'engage à transmettre au **BAILLEUR**, un exemplaire du procès-verbal de livraison qui aura été établi.

La date prévisionnelle d'achèvement des Locaux loués est fixée au quatrième trimestre 2028.

La non-finition de certaines parties communes ou des éléments d'équipement commun ne saurait être invoquée par **LE PRENEUR** comme constituant une cause légitime retardant l'entrée en jouissance, dès lors que les Locaux objets du présent bail sont utilisables en conformité avec leur destination.

LE BAILLEUR ne saurait encourir aucune responsabilité pour tout retard dans l'achèvement et la livraison des Locaux loués, quelle qu'en soient l'origine ou les conséquences.

Article 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

L'ensemble immobilier dans lequel les Locaux loués dépendent et font l'objet du présent bail est à usage de résidence avec services devant faire l'objet d'une exploitation en « RÉSIDENCE DE TOURISME CLASSÉE » avec classement en catégorie 4 étoiles, dans le cadre de locations meublées avec accès aux services et équipements communs et prestations diverses.

LE PRENEUR s'oblige à respecter la destination des Locaux loués telle que définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions de l'article L 145-47 du Code de Commerce.

Il est précisé que l'exploitation étant assurée en résidence meublée avec services, **LE PRENEUR** s'oblige à respecter les dispositions et les services prévus par l'article 261 D – 4b du Code général des impôts et l'instruction du 30 avril 2003 (3A-2-03) (et ainsi fournir, en sus de l'hébergement, au moins trois des services suivants : petit déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture du linge de maison, réception).

LE PRENEUR fait son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux loués. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, à solliciter et à obtenir la décision de classement conformément aux dispositions de l'Arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme, de manière à ce que **LE BAILLEUR** ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Article 5 – LOYER

5.1. Définition du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel Hors Taxes (HT) et Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse (TTC) défini comme suit :

N° logement	N° Parking	LOYER HT

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A) au taux actuel en vigueur, (en conformité de l'article 261 D du Code Général des Impôts, **LE BAILLEUR** renonçant au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du même Code).

Le loyer, majoré du montant de la T.V.A. à son taux en vigueur au jour de son exigibilité, sera payable trimestriellement et à terme échu, soit aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année et au plus tard le 15 du mois suivant.

LE PRENEUR s'engage en conséquence, à acquitter entre les mains du **BAILLEUR**, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, dans les conditions ci-dessus visées.

Le taux de T.V.A. actuellement applicable est de 10 %.

Le premier loyer sera acquis **deux (2) mois** après la date de prise d'effet du bail, cette prise d'effet ayant lieu, conformément à l'article 3 au lendemain de la livraison des Locaux loués meublés.

Dans le cas où la livraison aurait lieu postérieurement au quatrième trimestre 2028, la date initiale de prise d'effet du bail ainsi que le paiement du premier loyer et du dernier loyer seront reportées dans les mêmes proportions.

Les paiements devront être effectués au domicile du **BAILLEUR**.

5.2. Indexation du loyer

De convention expresse entre les parties, le loyer annuel sera réajusté **tous les trois ans, au 1er janvier**. L'indexation s'appliquera automatiquement et de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction de la variation de **l'indice des Loyers Commerciaux (ILC)** publié par l'INSEE, ou tout indice qui s'y substituerait **et plafonné à 2% d'augmentation par an à la hausse comme à la baisse**.

A cet effet, la période d'indexation initiale démarrera le 1er janvier suivant la date de prise d'effet du bail, de sorte que la première indexation sera calculée, en fonction de la variation entre l'indice paru le 1er janvier qui suit la date de prise d'effet du bail (l'indice de base) et l'indice du même trimestre du 1^{er} janvier suivant la troisième date anniversaire du Bail (l'indice de référence).

Ainsi, si le bail prend effet, le 1er janvier 2029, **la première indexation interviendra le 1er janvier 2032**.

Dans le cas où la livraison aurait lieu postérieurement au 31 Décembre 2028, la date de première indexation sera reportée dans les mêmes proportions

5.3 Mandat exprès de facturation

LE BAILLEUR donne mandat exprès au **PRENEUR** d'établir, en son lieu et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que **LE BAILLEUR** conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la T.V.A.

Les factures de loyer seront établies par **LE PRENEUR** au nom et pour le compte du **BAILLEUR** et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au **BAILLEUR**, l'original étant conservé par **LE PRENEUR**.

LE BAILLEUR souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte,
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue,
- de signaler au Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

LE BAILLEUR dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois indépendamment du sort du présent bail.

Article 6 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, ainsi que les charges et conditions générales suivantes, que **LE PRENEUR** s'oblige à exécuter et à accomplir strictement.

6.1. Etat des lieux - entrée en jouissance

LE PRENEUR prendra les Locaux loués **meublés** dans l'état dans lequel ils se trouveront au jour de la livraison, par la remise des clefs, étant précisé que ceux-ci seront à **l'état neuf**.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance du **PRENEUR**, ou à défaut par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Sauf motif légitime et sauf volonté contraire des parties, le défaut de signature de cet état des lieux par **LE PRENEUR** ne diffère pas la prise d'effet du présent bail.

LE BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

L'état des lieux sera établi en autant d'exemplaires originaux que de signataires, et sera conservé par chacune des parties.

LE PRENEUR s'interdit de faire effectuer dans les Locaux loués, après la prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance du certificat de conformité ou encore de donner aux Locaux loués une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance. Il s'oblige à imposer à son ou ses sous-locataire(s) le respect de ces mêmes obligations.

6.2. Entretien – Réparations – Réfections

a) **LE PRENEUR** en sa qualité d'exploitant unique de la résidence, devra prendre les Locaux loués dans leur état, et s'engage à entretenir de manière constante et pendant toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels, les Locaux loués en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire entretien, le remplacement du mobilier des parties communes et du matériel, la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques tels que notamment, ascenseurs, climatisation, équipement de chauffage, eau chaude, appareils ménagers, ventilation, installations électriques et téléphoniques, les redevances des contrats d'entretien et de fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques, les dépenses d'entretien des minuteriers et installations électriques.

b) **Le PRENEUR** s'oblige à maintenir le mobilier des parties privatives en bon état de réparations et d'entretien, et à assurer, à ses frais, pendant la durée initiale du bail, le renouvellement du mobilier lorsque cela sera nécessaire (notamment du fait de vétusté ou d'obsolescence quant au standing de la Résidence, panne, mise aux normes ou autres). A l'issue de la première période du bail, **LE BAILLEUR** prendra à sa charge le renouvellement du mobilier. En tout état de cause, le **BAILLEUR** demeurera propriétaire dudit mobilier.

LE PRENEUR ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'ensemble immobilier. Toutes installations extérieures (marquises, auvents, stores, enseignes, etc...) ne pourront être réalisées qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

LE PRENEUR ne pourra entreprendre aucune transformation des Locaux loués sans le consentement écrit du **BAILLEUR** et éventuellement l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires le cas échéant.

Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du **BAILLEUR**.

c) **LE PRENEUR** devra rendre les Locaux loués à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale des biens.

d) **LE PRENEUR** fera exécuter et prendra à sa charge pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, y compris en cas de vétusté, **à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code Civil.**

En outre, **LE PRENEUR** est également dispensé de toutes charges relevant de dépenses votées en Assemblée Générale des copropriétaires, par l'Association Syndicale Libre (concernant les places de stationnement) le cas échéant, ou décidées par **LE BAILLEUR**, dès lors que celles-ci **présenteraient un caractère somptuaire ou ne seraient pas nécessitées par l'état de l'ensemble immobilier**, de ses équipements ou de ses dépendances ou par leur mise aux normes ;

Etant entendu que **LE PRENEUR**, quant à lui, veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation des Locaux loués, conformément à la destination de l'ensemble immobilier et son mode d'utilisation fixé ci-avant à l'article 4, et à entretenir Locaux loués de manière à assurer la bonne conservation des biens ou souscrire tout contrat d'entretien à cette fin.

d) **LE PRENEUR** exercera, pendant toute la période dont il aura la jouissance des lieux, toutes les actions et mesures propres à assurer la conservation, l'entretien et la conformité aux normes de l'ouvrage ou partie d'ouvrage ainsi remplacé ou refait, y compris les actions résultant des articles 1792 et suivants du code civil. A l'expiration du bail, les ouvrages ou parties d'ouvrages visés au présent alinéa deviendront propriété du **BAILLEUR** sans indemnité.

Le **PRENEUR** entretiendra les locaux loués en bon état de réparation locative ou de menu entretien. Il les rendra, à l'expiration du présent contrat, en bon état d'entretien. Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

e) **LE BAILLEUR** donne mandat au **LE PRENEUR** et en tant que besoin, afin de procéder en son nom et pour son compte concernant la mise en jeu contre le vendeur, constructeur ou locateur d'ouvrage de toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale, biennale ou de parfait achèvement auxquelles ce dernier est tenu et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon ; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par **LE PRENEUR** et reversées au **BAILLEUR**

f) **LE PRENEUR** ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune modification, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle sans l'accord exprès et écrit du **BAILLEUR** à moins que ces travaux ne soient exigés par l'urgence, la mise aux normes des biens ou le respect de dispositions réglementaires ou administratives. **LE PRENEUR** s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière à ce que **LE BAILLEUR** ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Les travaux ainsi exécutés par **LE PRENEUR** devront l'être sous la direction d'un homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR** de même que le montant des travaux, sous réserve que ces travaux n'entrent pas dans le champ des exclusions stipulées au paragraphe

En fin de bail, ils deviendront automatiquement, de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, propriété du **BAILLEUR**. Ce dernier ne sera en droit de requérir le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du **PRENEUR**, qu'en cas de non-respect par **LE PRENEUR** des dispositions stipulées ci-dessus.

g) **LE PRENEUR** devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux d'embellissement, de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres au cours du présent bail s'avérant nécessaires à la bonne conservation des biens ou imposés par des règlements ou dispositions administratives, **sous réserve de ne pas excéder quarante jours**, et que lesdits travaux soient effectués de manière ininterrompue.

6.3. Conditions relatives à l'exercice du commerce

a) **LE PRENEUR** se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de

sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres de façon que **LE BAILLEUR** ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

b) **LE PRENEUR** a pris connaissance avant la signature du bail du règlement de copropriété et/ou les statuts de l'Association Syndicale Libre afférent aux Locaux objets des présentes (uniquement concernant les places de stationnement), ce que celui-ci reconnaît. **LE PRENEUR** s'oblige à en respecter l'ensemble des clauses et conditions, y compris les modifications qui viendraient à y être apportées ultérieurement dans les conditions prévues par eux, sous réserve d'en avoir été informé par **LE BAILLEUR**.

c) **LE PRENEUR** s'interdit de pratiquer dans les lieux loués des ventes publiques de meubles ou objets mobiliers ainsi que toutes ventes, ou déballage, ou soldes en dehors des périodes d'usage de la profession.

6.4. Conditions générales

a) **LE PRENEUR** ne devra apporter aucun trouble dans l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux loués et jouir et exploiter ceux-ci en Bon Père de Famille conformément à leur destination.

Il devra se conformer aux règlements intérieurs de l'ensemble immobilier applicable à tous les copropriétaires, notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées.

b) Il ne pourra être fait usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;

c) Il devra veiller aux fuites d'eau, courts-circuits ou incidents, et de manière générale à toutes détériorations, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, **LE PRENEUR** restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet. **LE PRENEUR** procédera aux déclarations auprès de son assureur comme précisé ci-après au paragraphe 6.9.

d) **LE PRENEUR** ne pourra exercer aucun recours en garantie contre **LE BAILLEUR** dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des administrations publiques, pour quelque cause que ce soit, sauf son droit de recours direct contre l'auteur du trouble ou faute causale du **BAILLEUR**.

6.5. Impôts et taxes

LE PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que **LE BAILLEUR** ne puisse être inquiété à ce sujet.

En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres impôts, taxes et redevances liés à l'usage de l'ensemble immobilier ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement (taxe sur les ordures ménagères notamment),.

En outre, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe foncière et la CFE dans la limite du montant indiqué au présent bail qui lui auront été appelées au titre des Locaux Loués, pendant toute la durée du présent bail et dans un délai de deux (2) mois suivant la réception par LE PRENEUR de l'avis de taxe communiqué par le BAILLEUR.

De son côté, **LE BAILLEUR** s'engage à adresser au **PRENEUR** une fois l'an et au plus tard le **20 décembre de l'année en cours** la copie de son rôle de taxe foncière (ou tout autre rôle incluant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et la copie de la CFE. A défaut de respecter cette obligation et ce délai, **LE PRENEUR** ne sera pas tenu au remboursement de ladite taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

6.6 Indemnités au titre de la cotisation foncière des entreprises et de la taxe foncière

Il est expressément convenu entre les Parties que le PRENEUR accepte, à titre strictement contractuel et sans qu'aucune obligation légale ne le lui impose, de verser au Bailleur, une indemnité annuelle correspondant à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et à la taxe foncière. Cette indemnité est conditionnée à la présentation, par le Propriétaire, des justificatifs prouvant le paiement de la CFE et de la taxe foncière. Il est entendu que cette indemnité n'a pas vocation à constituer un remboursement direct de la CFE et de la taxe foncière, mais correspond à une participation volontaire de l'Exploitant, et ce sans aucun fondement légal.

Cette clause s'applique uniquement dans le cas où le Propriétaire Bailleur débute son activité de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) par l'acquisition exclusive d'un ou plusieurs lots situés dans la présente résidence. Chaque année, le Propriétaire Bailleur devra fournir une attestation de son expert-comptable confirmant qu'il ne détient aucun bien immobilier LMNP en dehors de cette résidence. Si le Propriétaire Bailleur possède un ou plusieurs lots dans une autre résidence, l'Exploitant ne sera plus tenu au paiement de la partie de l'indemnité correspondant à la CFE telle que mentionnée ci-dessous mais uniquement au paiement de la partie correspondant à la taxe foncière.

Par exception et à titre strictement contractuel, si le Propriétaire Bailleur démarre son activité LMNP simultanément par l'acquisition de lots situés dans des résidences différentes, mais toutes gérées par des filiales de la société DOM'HESTIA, la société DOM'HESTIA s'engage à régler au Propriétaire Bailleur une indemnité annuelle couvrant la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et la taxe foncière correspondant exclusivement au(x) lot(s) situé(s) dans la présente résidence.

Le montant de cette indemnité annuelle est plafonné selon les montants suivants, en fonction de la typologie des biens loués, avec comme date de référence la signature du présent bail commercial :

- T1 : indemnité annuelle maximale de 600 € (300 euros CFE + 300 euros taxe foncière).
- T2 : indemnité annuelle maximale de 970 € (470 euros CFE + 500 euros taxe foncière).

Il est précisé que cette indemnité repose exclusivement sur l'accord contractuel des Parties. En effet, la Cotisation Foncière des Entreprises et la taxe foncière sont déterminées par des critères indépendants de la volonté des Parties, notamment la valeur locative des biens et les délibérations prises en conseil municipal.

6.7. Cession du droit au bail

LE PRENEUR ne pourra céder aucun droit au présent bail si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce constitué dans les Locaux loués. **LE PRENEUR** est cependant expressément autorisé par le **BAILLEUR** à céder librement le présent bail, à toute filiale de la société ACAPACE susnommée. LE BAILLEUR sera informé par LRAR en respectant un préavis d'un mois, à conditions que la cession ait lieu au profit d'un exploitant unique et concerne l'ensemble des baux de la résidence et que la cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation, le cessionnaire devant impérativement reprendre les engagements résultants des présentes.

En cas de cession, les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article L145-16-2 du Code de commerce, en conséquence, **LE PRENEUR** restera garant et répondra solidairement avec tout cessionnaire, du paiement des loyers, de ses charges, et de toutes les conditions du présent bail jusqu'au terme de la première période ferme du bail, dans les conditions et limites fixées par l'article L145-40 du Code de Commerce.

6.8. Remboursement des charges – Inventaire des charges

Le présent article constitue inventaire des charges au sens des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

Il est à cet égard rappelé les obligations du **PRENEUR** au terme des articles 6.2 et 6.5 du présent bail.

Les charges de copropriété et les charges locatives afférentes aux Locaux Loués et pesant sur **LE BAILLEUR** seront payées par **LE PRENEUR**.

Les charges des parties communes qui s'ajoutent aux charges des Locaux du présent bail, sont définies par l'état descriptif de division - règlement de copropriété dont les parties ont eu connaissance. Elles concernent notamment les frais, et charges ci-après :

- Les frais d'éclairage, de nettoyage de l'intérieur et de l'extérieur de l'ensemble immobilier et y compris l'enlèvement des ordures et taxes parafiscales s'y rapportant, d'énergies, d'eau et de voirie, enlèvement des détritiques des surfaces communes.
- Les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel de l'ensemble immobilier ou des entreprises extérieures à l'ensemble immobilier et chargé notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage etc.... le coût de leur uniforme et leur équipement.
- Le coût d'entretien et de maintenance de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes et notamment, s'il y a lieu des téléphones ou Taxiphones.
- Toutes les primes d'assurances contractées par le Syndic pour l'ensemble immobilier, les parties communes, l'agencement et le mobilier des parties communes et notamment : les assurances incendie et explosion vandalisme et bris de glace responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques,

b) **LE BAILLEUR** conservera quant à lui à sa charge toutes les dépenses votées en Assemblée Générale ou décidées par lui et relevant de l'article 606 du code civil ,

c) **LE BAILLEUR** conservera à sa charge exclusive les travaux de mise aux normes imposés par toute nouvelle réglementation,

d) **LE BAILLEUR** indique qu'il n'envisage pas de travaux prévisionnels dans les trois années suivant la Date d'effet du bail et qu'il n'a pas réalisé de travaux propres aux Locaux loués dans les trois années précédentes, au sens des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

6.9 Assurances

LE PRENEUR assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux loués, les portes et accessoires donnant accès aux Locaux loués, les vitres et glaces ainsi que ses risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable

Ces assurances comporteront obligatoirement une clause de renonciation à recours contre **LE BAILLEUR**, la copropriété et leurs Assureurs. **LE PRENEUR** renonce à tous recours contre **LE BAILLEUR** et ses assureurs pour tous dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir en tant que locataire des Locaux objet du bail.

LE BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre **LE PRENEUR** et ses assureurs sous réserve de réciprocité. Il est toutefois précisé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

LE PRENEUR souscrira lui-même ou réglera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'ensemble immobilier.

LE PRENEUR acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera de tout à toute réquisition du **BAILLEUR**.

LE PRENEUR veillera à ce que l'ensemble des assurances souscrites par lui-même et celles souscrites par le Syndic (et dont les primes sont prises en charge par **LE PRENEUR**) couvrent suffisamment les Locaux loués y compris les risques de pertes d'exploitation, de telle sorte que **LE BAILLEUR** n'ait pas à souscrire d'autre police d'assurance pour les Locaux objets du présent bail.

Si l'activité exercée par **LE PRENEUR** entraînait, pour **LE BAILLEUR** des surprimes d'assurance, **LE PRENEUR** serait tenu d'indemniser **LE BAILLEUR** de la surprime par lui payée.

LE BAILLEUR, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il fait encourir en qualité de propriétaire en souscrivant une assurance « propriétaire non occupant » visant à garantir ses biens.

6.10 Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division en lots de copropriété, outre les clauses usuelles ou régissant l'ensemble immobilier, devront impérativement tenir compte de l'activité de l'Exploitant et des contraintes qu'elles impliquent pour les copropriétaires ; à ce titre, il devra notamment prévoir :

- que l'exploitant pourra librement sous-traiter tout ou partie des services de la résidence, sous louer librement tout ou partie des Locaux pour leur exploitation, ou encore confier la gestion de l'ensemble de la résidence à tout professionnel spécialisé dans l'exploitation de résidences de tourisme , sans besoin de faire concourir la copropriété à l'acte de sous-location. une renonciation des copropriétaires à toute réclamation si l'Exploitant venait à retirer ses enseignes.

- un droit d'utilisation à titre gratuit par l'Exploitant du nom de la Résidence ainsi que des clichés, plans et supports techniques et commerciaux de toute nature, relatifs à celle-ci.

- qu'en cas de cession de son fonds de commerce par l'exploitant, les mêmes clauses s'appliqueront à son successeur.

6.11 Mandat de représentation

LE BAILLEUR donne mandat au **PRENEUR** de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail et de ses reconductions éventuelles.

A cet effet, **LE BAILLEUR** devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que **LE PRENEUR** lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place dans l'intérêt commun du **BAILLEUR** et du **PRENEUR**, afin de conserver la destination de l'ensemble immobilier et de prendre les différentes décisions utiles au bon fonctionnement de la copropriété.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du **BAILLEUR** qui ne pourra révoquer le mandat qu'en cas de faute lourde commise par le mandataire dans l'exécution de sa mission.

Toutefois, **LE BAILLEUR** qui désirerait voir une question inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale ou souhaiterait donner des instructions de vote particulières au mandataire dans le cadre des résolutions prévues à l'ordre du jour aura la faculté d'informer **LE PRENEUR** de ses choix et options en le précisant sur un courrier d'accompagnement adressé à ce dernier dans les délais prévus par le règlement de copropriété.

Les conditions d'exercice du présent mandat devront en outre respecter les dispositions de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi que les stipulations du règlement de copropriété relatives en particulier aux limitations des délégations de vote.

6.12 Frais de gestion pour vente

Les parties conviennent également qu'en cas de **revente des biens**, **LE BAILLEUR** devra verser au **PRENEUR** des frais à hauteur d'un montant forfaitaire de 250 euros hors taxes, montant qui sera indexé aux mêmes conditions que le loyer du présent bail. Ces frais seront facturés

au **BAILLEUR** dès que **LE PRENEUR** aura été informé du processus de mise en vente et devront être réglés par virement bancaire dans les 10 jours calendaires de la réception de la facture.

Ces frais sont liés aux tâches à mener par le **PRENEUR** en conséquence de la vente des Locaux loués, à savoir l'organisation du créneau d'intervention des diagnostiqueurs missionnés par le vendeur en accord avec le résident qui occupe les lieux, la transmission des pièces nécessaires au notaire en charge de la rédaction du projet d'acte de vente, la mise à jour des données juridiques, comptables et des supports extranet à destination du nouveau bailleur, etc.

6.13 Autorisation donnée au PRENEUR de confier la gestion opérationnelle de la Résidence à une société tierce spécialisée

Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à déléguer la gestion opérationnelle de la Résidence à toute société spécialisée en la matière, aux clauses et conditions que le PRENEUR décidera, sous réserve que les droits et obligations du BAILLEUR n'en soient pas impactés.

LE PRENEUR reste personnellement responsable à l'égard du BAILLEUR de l'exécution intégrale du bail, sans pouvoir lui opposer les agissements ou les éventuelles carences de la société tierce gestionnaire. Le BAILLEUR sera préalablement informé par écrit de l'identité de la société désignée et des modalités de cette délégation.

6.14 Caution

En considération des engagements pris par la Société DOM'HESTIA et au titre du présent bail, la société ACAPACE ci-après dénommée « LA CAUTION » se porte conjointement et solidairement caution envers le(s) bailleur(s) desdits locaux, pour le paiement de l'ensemble du loyer, charges, taxes, et toute somme due au titre du bail susmentionné, en cas de défaillance du PRENEUR. Cette caution solidaire couvre les sommes dues au(x) Bailleur(s), incluant les charges locatives, taxes, réparations locatives qui pourraient être dues par la Société DOM'HESTIA en vertu du bail, dans les conditions et limites fixées par l'article L145-40 du Code de Commerce.

La Caution s'engage irrévocablement à payer au(x) Bailleur(s), tout montant dû par la Société DOM'HESTIA et non réglé à échéance dans les conditions et limites fixées par l'article L145-40 du Code de Commerce, sans pouvoir opposer de délai de grâce, ni demander le bénéfice de division ou de discussion.

6.14.1. Durée

L'acte de cautionnement régi par le code civil sera donné pour la durée du bail et de ses deux renouvellements successifs.

6.14.2. Montant

Le montant garanti par la CAUTION sera en permanence équivalent à un quart du loyer annuel, représentant trois (3) mois de loyer mensuel conformément aux dispositions de l'Article L.145-40 du Code de commerce, ce que la CAUTION reconnaît et accepte.

6.14.3. Activation

Pour l'activation de cette garantie, le BAILLEUR devra préalablement mettre en demeure le PRENEUR de s'acquitter sous trente (30) jours de ses obligations de paiement et en notifier concomitamment la CAUTION, à peine d'irrecevabilité des demandes de paiement des éventuelles pénalités et intérêts de retard. A défaut, de paiement par le PRENEUR de toute ou partie des sommes dues à l'échéance des trente (30) jours ci-dessus, le BAILLEUR pourra adresser à la CAUTION, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'état et les justificatifs des sommes dues, valant commandement de payer sous trente (30) jours. La CAUTION ne pourra pas opposer au BAILLEUR de délai de grâce, ni demander le bénéfice de division ou de discussion.

6.14.4. Mutation des biens

En cas de transmission de la propriété des locaux objets du bail, à quelque titre que ce soit, notamment en cas de vente, mutation à titre gratuit ou apport à un autre investisseur, le cautionnement bénéficiera de plein droit aux nouveaux propriétaires successifs des locaux, ce que l'acte de cautionnement devra mentionner expressément.

Si par extraordinaire, il venait à être considérée qu'un transfert de plein droit du cautionnement aux nouveaux propriétaires successifs des locaux n'était pas possible ou que l'alinéa du présent article le prévoyant devait être réputé non écrit, les Parties conviennent que le Preneur devra remettre au cessionnaire des locaux un nouvel acte de cautionnement conforme aux alinéas ci-dessus dans un délai maximal d'un (1) mois suivant la notification qui lui sera faite par courriel de la mutation intervenue.

Article 7 - INFORMATIONS DU BAILLEUR SUR LES RISQUES ET POLLUTIONS ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, **LE PRENEUR** à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par **LE BAILLEUR** de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Demeurera ci joint et annexé aux présentes un état des risques et pollutions.

Il sera également remis au **PRENEUR** pour son information dans **le mois suivant la Date de prise d'effet du bail**, un diagnostic de performance énergétique émis par une société ayant la qualification et les assurances pour établir ce diagnostic, en application de l'article L.126-29 du Code de construction et de l'habitation

Article 8 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après commandement de payer adressé par acte extrajudiciaire ou mise en

demeure restés infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR**, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

Dans le cas où **LE PRENEUR**, ou tout occupant de son fait, se refuserait à évacuer les Locaux loués, la constatation de l'acquisition du présent article et l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire et exécutoire nonobstant appel.

Tous les frais de recouvrement, commandements ou sommations, y compris les frais judiciaires seront à la charge du PRENEUR.

Article 9 - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

Les frais, émoluments, droits et honoraires découlant de la rédaction des présentes et des renouvellements éventuels, seront à la charge du **PRENEUR** qui s'y oblige.

LE BAILLEUR fait élection de domicile à son domicile légal et **LE PRENEUR** en son siège social précisés à la comparution des Parties.

Article 10 – PROTECTION DES DONNES PERSONNELLES

LE BAILLEUR reconnaît que la collecte de ses données personnelles (sans que la liste soit exhaustive : noms, prénoms, adresses postales, adresses électroniques, numéros de téléphones, toutes les données liées à la copropriété- lots- tantièmes- surfaces- données bancaires-...) par LE PRENEUR fait l'objet d'un traitement par la société DOM'HESTIA.

Ces données sont nécessaires pour l'exécution du présent et de ses suites, et notamment pour le paiement des loyers et accessoires mais aussi pour le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients Les données sont donc destinées à la société DOM'HESTIA, ses éventuelles filiales et aux éventuels prestataires de service, à l'exception des données bancaires.

Conformément aux dispositions légales, le Bailleur dispose d'un droit d'accès, d'interrogation, de rectification, d'opposition auprès de DOM'HESTIA ainsi que du droit de définir des directives pour le traitement de ses données après sa mort qu'il peut exercer en adressant un courrier à DOM'HESTIA (adresse en tête du présent bail).

ARTICLE 11 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les PARTIES conviennent expressément que le présent BAIL pourra être signé électroniquement conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire d'un prestataire de services : Docusign, qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du protocole de signature dans les conditions prévues par les dispositions susvisées.

Les PARTIES s'engageront, le cas échéant, chacune en ce qui la concerne, à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du BAIL soit effectuée par leur représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chacune des PARTIES reconnaît et accepte que sa signature du BAIL via le procédé électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des lois et règlements applicables et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement par les présentes à tout droit d'engager une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de ou liée à la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou à la preuve de son intention de conclure le BAIL à cet égard.

ARTICLE 12 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour les litiges pouvant naître de l'interprétation de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait en deux exemplaires originaux

En cas de signature électronique du BAIL, un (1) seul exemplaire dématérialisé unique est établi pour être remis à chacune des PARTIES

A : PARIS

Le :

LE PRENEUR
DOM'HESTIA

A : _____

Le :

LE BAILLEUR

A : PARIS

Le :

LA CAUTION
ACAPACE

Annexes :

Inventaire du mobilier,
Etat des risques et pollutions

Logement meublé conformément au **Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015** :

« Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'[article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée](#), comporte au minimum les éléments suivants :

- 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Etagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement. »

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES LOCATIVES, TAXES, REDEVANCES ET IMPOTS

Au titre des différentes catégories visées aux articles 4.7 & 4.8 du Bail, il est précisé, à titre énonciatif et non limitatif, que les réparations, travaux, charges, impôts, taxes et redevances seront répartis de la façon suivante entre le bailleur et le preneur :

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
NETTOYAGE		Frais de petit nettoyage intérieur et extérieur de l'immeuble		X
ELIMINATION DES DECHETS		Collecte, enlèvement et traitement des déchets		X
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès	Gestion des accès à l'immeuble : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques		X
	Autres équipements	Fonctionnement et entretien du réseau téléphonique et d'équipements spécifiques		X
	Carnet Hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liées au suivi du carnet hygiène et environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)		X
	Dératisation désinsectisation	Prestations de Dératisation Désinsectisation Désinfection Dé nidification,		X
	Éclairage intérieur	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage intérieurs et extérieurs de l'immeuble		X
	Sanitaires	Tous frais ou produits liés à l'entretien et au fonctionnement des sanitaires : nettoyage, régie, consommations d'eau, recettes...		X
	V.R.D Canalisations	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable et d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux.		X
		Entretien des espaces de voirie extérieure ou intérieure		X
	Second œuvre	Maintenance des portes (serrures), fenêtres, revêtements de sols, muraux, plafonds, toitures, terrasses, façades		X
LIAISONS MECANIQUES	Ascenseurs	Entretien et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements)		X
	Nacelles	Entretien et contrôles réglementaires des nacelles ou élévateurs de personnes		X
	Monte Charges	Entretien et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements)		X
ESPACES VERTS		Entretien des espaces verts intérieurs en ce y compris la décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes, frais de jardinage		X
		Entretien des espaces verts extérieurs, frais de jardinage / Entretien façade végétalisée		X
SECURITE INCENDIE	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) : têtes de détection, centrale de détection		X
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, contrôles réglementaires		X
	Sprinklers	Entretien des sprinklers : triennales, autres ...		X
	Portes coupe-feu	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu		X
	Communications	Achat/remplacement/entretien des équipements de télécommunication, abonnements spécifiques		X

	Extincteurs	Achat/remplacement/entretien des extincteurs		X
	Désenfumage et détection CO	Entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO		X
CLIMATISATION	Climatisation chaud	Entretien et fonctionnement des appareils pour production de chaleur ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X
	Climatisation froid	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro, dry-coolers, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto convecteurs, batteries terminales et modulines) ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X
	Ventilation	Maintenance des équipements de ventilation		X
FONCTIONNEMENT	Gestion administrative	Assurances de l'immeuble		X
ETAT ET COLLECTIVITES	Taxes et redevances	Impôts fonciers, taxes et redevances liés à l'immeuble dont le bailleur est redevable légal		Dans la limite du montant indiqué au présent bail
		Contribution économique territoriale		Dans la limite du montant indiqué au présent bail
		Taxe sur les ordures ménagères		X
HONORAIRES DE GESTION	Honoraires	Honoraires de gestion locative du BAILLEUR		X
TRAVAUX	Grosses réparations de l'article 606 du code civil et travaux de mises en conformité des biens relevant de l'article 606 du code civil		X	
	Travaux de mises aux normes imposés par de nouvelles réglementation pendant la durée du bail		X	
	Remplacement ou Réparation des gros équipements (ascenseurs, installations électriques, climatisation, chauffage ...)			X
	Remplacement des fenêtres, huisseries et portes, hors travaux relevant de l'article 606 du code civil			X
	Ravalement des façades			X
	Tous travaux de mise en conformité de l'immeuble et des équipements avec les lois, règlements et prescriptions administratives hors nouvelles réglementations de mise en normes			X
	Tous travaux de réparations locatives telles que définies à l'article 1754 du code civil et au décret n°87-712 du 26 août 1987			X