

**BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES
RESIDENCE STUDIO 127 A FACHES THUMESNIL**

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S

	Investisseur 1	Investisseur 2
Nom :		
Nom de jeune fille :		
Prénom (s) :		
Né(e) le :		
A :		
Nationalité :		
Adresse :		
Profession :		
Résident fiscal :	oui non	oui non
Situation Familiale :		
N° de tél. portable :		
Adresse mail :		

OU

Dénomination Société		
Forme		Capital :
RCS de		Sous le n°
Siège social		
Représentée par		En qualité de

Ci-après dénommé(e) le « Bailleur »
D'UNE PART,

ET

La société dénommée **Neoresid Holding**,
Société par actions simplifiée au capital de 504.148 euros,
Dont le siège est situé 17 quai du Président Paul Doumer 92672 Courbevoie cedex,
Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 901.144.022,
Représentée par Monsieur Gilles MUGNIERY, dument habilité.

Ci-après dénommée le « Preneur » ou encore « NH »

D'AUTRE PART,

Chacune des parties étant dénommée la « Partie » ou ensemble les « Parties »,

PREAMBULE :

Préalablement aux présentes, les Parties déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Aux termes d'un contrat de réservation, le Bailleur a réservé en l'état futur d'achèvement auprès de la société Kaufman & Broad Flandres, les biens et droits immobiliers, faisant partie d'une résidence services pour étudiants à construire.

Cette résidence étudiante avec services dénommée « STUDIO 127 » est située à l'angle des rues du Général Hoche et Sadi Carnot à FACHES THUMESNIL 59155 et comprend un bâtiment à construire d'une superficie totale de 2523.02 m² SHAB (ci-après désignée la « Résidence ») se ventilant comme suit :

- 127 logements décomposés comme suit :

- 115 studios

- 12 T1Bis

- l'ensemble des locaux accessoires et parties communes permettant l'usage de ces 127 logements, savoir : une entrée, un bureau administratif, une salle de travail, une cafétaria, une laverie, des sanitaires communs, une lingerie, des locaux techniques et locaux ménages

Le Preneur a le projet d'exploiter l'ensemble de cette résidence conformément à sa destination en prenant à bail commercial meublé les différents lots la composant, auprès des copropriétaires, pour proposer les lots à la sous-location à des étudiants, dans les conditions ci-après précisées, le tout à ses risques et périls, notamment en ce qui concerne le remplissage effectif de ladite résidence ou le renouvellement de son bail auprès des différents Bailleurs au terme de celui-ci.

La société dénommée KAUFMAN & BROAD FLANDRES a déposé auprès des services compétents le 15/01/2025, et dûment autorisée par le propriétaire du terrain, une demande de permis de construire n° 059 220 25 00001 portant sur un terrain sis à FACHES THUMESNIL (59155), cadastré AI 1 à 5, AI 297 et 298 pour un total de 1241m², pour la démolition de bâtiments et la construction d'une résidence étudiante et d'une cellule commerciale.

Le permis de construire a été délivré par La ville de Fâches Thumesnil, le 10/07/2025. Le permis a été affiché en date du 25 juillet 2025 et 25 août 2025.

CECI AYANT ETE RAPPELE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I - QUALIFICATION DU BAIL ET DESIGNATION DES LOCAUX
--

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 des articles L. 145 -1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-38 du code de commerce et de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des locaux composant la Résidence, 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 que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément que les locaux de la Résidence, même s'ils sont matériellement divisibles, forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible dans l'intégralité de leur consistance, au sein dudit Bail, tant pour les parties privatives que pour les parties communes liées au Bail, pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions, de telle sorte qu'aucun sous-locataire, s'il en existe, ne puisse opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.

Les Parties conviennent 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 et ce, pour la totalité de la Résidence et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

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 sont 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.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le Bailleur sur tout ou partie des locaux soit aussi bien dans les parties privatives que communes, l'indemnité d'éviction à recevoir par le Preneur sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus.

Désignation de l'immeuble loué

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail portant sur les Locaux désignés ci-dessous, lesquels sont loués meublés, le tout conformément aux dispositions sus-énoncées tels au surplus qu'ils existent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

Est donné à bail dans l'ensemble immobilier sis Angle des rues du Général Hoche et Sadi Carnot à FACHES THUMESNIL

<u>Lot</u>	N° appartement (Commercial) : N° d'emplacement de parking (le cas échéant) :
Typologie	
Niveau	
Surface habitable – m2	

Ci-après dénommés « les Locaux »

Il est ici précisé que les Locaux sont loués meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements appartenant au Bailleur demeure annexée ci-après.

Le Preneur déclare, pour s'être fait remettre les pièces essentielles relatives à la Résidence, à savoir la notice descriptive des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des Locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

Les Parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE II - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

1) Diagnostics immobiliers

a) Etat des risques et pollutions

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

En application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du code de l'environnement, le Bailleur a établi, au vu des informations transmises par la Préfecture, un état des risques et pollutions.

L'immeuble loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du code de l'environnement sont applicables.

Un Etat des risques et Pollutions (ERP) est annexé au Bail.

b) Diagnostics techniques

Le Bailleur remettra le diagnostic de performance énergétique dans le mois de la prise d'effet du bail prévu par les articles L. 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

2) Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du code de l'environnement sont applicables.

ARTICLE III - AFFECTATION DES LIEUX LOUES
--

A - Déclarations du Preneur et du Bailleur

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence services pour étudiants, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans la Résidence dont la désignation a été réalisée à l'article I des présentes, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture d'au moins 3 des 4 services listés ci-dessous :

- Le nettoyage des locaux ;
- La fourniture des petits déjeuners ;
- La fourniture du linge de maison ;
- L'accueil.

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

Les logements pourront donc faire l'objet de locations en longs séjours (étudiants, jeunes actifs ou toute autre catégorie de personne validée par le Preneur), et de courts séjours avec des prestations proches d'un fonctionnement hôtelier (location à partir de 2 ou 3 nuits, fourniture du linge, ménage, accueil, ...).

B - Activités autorisées et destination

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués et objet du présent contrat que pour exercer l'activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence services pour étudiants, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans l'immeuble dont la désignation a été réalisée à l'article 1 des présentes, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- Le nettoyage des locaux ;
- La fourniture des petits déjeuners ;
- La fourniture du linge de maison ;
- L'accueil.

Dans ce cadre le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la Résidence, en plus de l'hébergement, les trois services dus parmi les suivants : le petit déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du code général des impôts, de telle manière que l'activité exploitée par le Preneur dans le local loué soit soumise de plein droit à la TVA, réponde aux dispositions de l'article 261 D 4° c) du Code général des impôts et respecte les conditions spécifiées par l'instruction du 28 juillet 2009, 4 F-3-09, publiée au Bulletin officiel des impôts n° 76 du 30 juillet 2009 pour caractériser une location meublée.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur est immatriculé au registre du commerce et des sociétés, au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA.

Le Bailleur renonce expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Il s'engage, à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Les lieux loués incluent les communs qui sont la propriété des Bailleurs, à savoir les salles communes : un bureau administratif, une salle de travail, une cafétaria /détente, une laverie, des sanitaires communs, une lingerie, un local de stockage, des locaux techniques et locaux ménages

ARTICLE IV - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de dix années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la prise d'effet du bail telle que définie ci-après.

La prise d'effet du bail interviendra :

- Soit au plus tard à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivants la date d'achèvement des Locaux au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation, et à la condition expresse d'une livraison au Bailleur et de la signature préalable par le Bailleur de son acte d'acquisition.
- Soit au lendemain de la signature de l'acte d'acquisition des Locaux par le Bailleur dans l'hypothèse où l'acte d'acquisition interviendrait après l'achèvement.

Le Bailleur déclare que l'achèvement des Locaux est prévisionnellement fixé **au plus tard le 1^{er} septembre 2028**.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément à sa faculté de donner congé à l'expiration de la première, de la deuxième et de la troisième période triennale.

Le présent bail prendra donc fin à l'expiration d'une période de dix années entières et consécutives, à compter de la prise d'effet fixée ci-dessus, sans préjudice du droit au renouvellement au profit du Preneur résultant du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur dispose d'une faculté de résiliation du présent bail, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, de construire un local d'habitation sur un terrain loué nu ou dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux articles L. 313-1 et suivants et L. 313-4 et suivants du code de l'urbanisme et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Ce congé devra être délivré au moins six mois à l'avance et par acte d'huissier de justice.

ARTICLE V-CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A - Loyer

1) Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges, TVA en sus de :

Loyer annuel logement	€ HT
Loyer annuel parking (le cas échéant)	€ HT
Soit un loyer total annuel	€ HT

2) Indexation du loyer :

Pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, le loyer, hors taxes, hors charges et hors impositions, variera de plein droit et tous les ans au 1^{er} janvier proportionnellement aux variations de l'indice de référence des loyers (IRL). Cet indice est publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

De convention expresse, la variation de l'indexation annuelle du loyer sera calculée à hauteur de 75% de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) tant à la hausse qu'à la baisse pour toute la Durée du Bail.

A chaque date d'indexation, le loyer hors taxes, hors charges et hors impositions afférent à chacune des deux catégories de locaux susvisées sera indexé selon la formule ci-après :

$L_2 = L_1 \times ((I_2 / I_1) * 75\%)$, formule dans laquelle :

Pour la première fois, au 1^{er} janvier qui suit une année entière de location (à titre d'exemple, si la prise d'effet du bail a lieu le 1^{er} septembre 2028, la 1^{ère} indexation interviendra le 1^{er} janvier 2030) :

L1 : montant total du loyer annuel,
L2 : montant total du loyer annuel indexé,
I1 : indice de référence, soit le dernier indice IRL publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail,
I2 : indice de comparaison, soit le dernier indice publié à la date d'indexation.

Pour les années suivantes :

L1 : montant total du loyer de l'année précédente,
L2 : montant total du loyer indexé de l'année considérée,
I1 : indice de référence, soit l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente,
I2 : indice de comparaison, soit l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun (ci-après dénommé **l'Expert**) qui sera désigné soit d'accord des Parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent et qui, en cas de refus, départ, ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Dans tous les cas, l'Expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision engagera les Parties et sera donc définitive et sans recours. Dans l'attente de la décision de l'Expert, le Preneur ne pourra pas différer le paiement, et devra verser à titre provisionnel dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement intervenant rétroactivement à la date d'effet de la révision.

Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

3) TVA (taxe sur la valeur ajoutée)

Le Bailleur déclare que le présent bail et les loyers y afférents ainsi que ses accessoires sont assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée.

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 lors de l'exigibilité du loyer et des accessoires.

En cas de variation de la TVA, pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

4) Paiement du loyer - Quittance

Le loyer est payable par quart trimestriellement à terme échu et au plus tard le 7 du mois suivant le dernier jour du trimestre civil, soit au plus tard le 7 avril, le 7 juillet, le 7 octobre, et le 7 janvier.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Le Bailleur communiquera au Preneur les coordonnées bancaires du compte sur lequel les virements du loyer et des charges doivent être effectués. Le Bailleur remettra une quittance au Preneur.

5) Mandataire du Bailleur

Le Bailleur pourra désigner tout mandataire de son choix pour l'exécution du présent bail et devra informer le Preneur de sa désignation et de la fin éventuelle de son mandat.

Le Bailleur reconnaît l'intérêt que représente le fait que la gestion des baux de l'ensemble immobilier puisse être confiée à un seul et unique mandataire

Le Bailleur demande au Preneur de payer le loyer du présent bail directement entre les mains du mandataire qu'il aura, le cas échéant, désigné, étant rappelé, en tant que de besoin, que les honoraires et autres frais de ce mandataire resteront à la charge du Bailleur.

Il appartiendra par ailleurs au Bailleur de notifier au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception et en observant un préavis minimum de deux (2) mois, la fin du mandat de gestion qu'il a confié au mandataire, quelle qu'en soit la cause.

A cette occasion, il appartiendra également au Bailleur d'apporter au Preneur toutes précisions sur les modalités futures de règlement du loyer.

Il est par ailleurs précisé que dans le cas de non-paiement total ou partiel de toute somme éligible au titre du bail, le bailleur percevra de plein droit des intérêts de retard.

Ces intérêts de retards seront calculés sur la base du taux de l'intérêt légal applicable sur la période.

B - Dépôt de garantie

Il est convenu que le Preneur ne mettra pas en place de dépôt de garantie.

C – Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sur présentation de son appel de charges, les charges locatives récupérables usuelles de la copropriété, visées aux décrets N°87-712 et N°87-713.

Les charges feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque exercice comptable de l'immeuble. Au plus tard le 30 septembre de chaque année civile ou au plus tard trois mois après la reddition des comptes de charges de copropriété si l'immeuble est en copropriété, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Le Bailleur tiendra à la disposition du Preneur les justificatifs des comptes de l'année écoulée.

Un accord tripartite (Preneur/Bailleur/Syndic) peut aussi être institué, afin que les charges soient directement réglées au Syndic par le Preneur, sur la base du décompte de charges prévisionnelles communiquées par le Syndic. Dans ce cadre, le Preneur devra valider le budget prévisionnel.

DEPENSES PRIVATIVES

En ce qui concerne les charges privatives, le Preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges collectives susvisées, les sommes et charges de toutes natures qui seront appelées par les fournisseurs de prestations ou qui seront dues au titre des services, fluides ou autres, selon les indications de ses compteurs et relevés, le coût des dépenses qui lui seraient spécifiquement imputables et notamment le coût des abonnements relatifs à la fourniture ainsi que celui de ses consommations individuelles de fluides divers telles qu'elles pourraient résulter de l'indication des compteurs propres aux lieux loués s'il en existe.

Cette clause restera maintenue même si le Preneur renonçait à utiliser lesdits équipements en décidant la mise en place de systèmes individuels tels que, autocommutateur téléphonique, climatiseur, chauffage ou autres.

Dans le cas où les compteurs seraient communs à un ensemble de locaux, le coût des consommations serait réparti entre lesdits locaux au *prorata* des tantièmes.

D – Impôts et taxes

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont généralement tenus y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

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 (tels que les honoraires et frais postaux de syndic).

Le Preneur, sur présentation de l'avis de la taxe foncière transmis par le Bailleur, lui remboursera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

ARTICLE VI - ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués et le mobilier le garnissant, en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail, étant précisé qu'à la prise d'effet du bail, ils seront neufs, meublés et que leur état permettra une exploitation commerciale optimale de l'ensemble immobilier constitué par la Résidence ;

Le Preneur supportera la charge des réparations d'entretien normalement à la charge du locataire telles que définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987 et toutes les charges afférentes aux services et prestations relevant des dispositions de l'article 261 – D.4° du code général des impôts, visées dans ce bail.

Le Bailleur conservera à sa charge toutes les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, les dépenses ayant pour objet de remédier à la vétusté, ainsi que toutes les dépenses non mises expressément à la charge du Preneur aux termes des présentes.

Conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail est annexé aux présentes.

Le Preneur devra

- Aviser par écrit le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux loués objet du présent contrat, qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur. Ne faire dans les lieux loués, aucune modification autre que décorative sans en avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur.

Mobilier et équipements :

Le Bailleur s'oblige à garnir les lieux loués, du mobilier nécessaire à la sous location en meublé, tel que défini sur la liste du mobilier en annexe signé par le Bailleur pour que le Preneur puisse consentir des sous locations meublées.

Le Preneur s'oblige à entretenir le mobilier loué en bon état et d'assurer, chaque fois que cela sera devenu nécessaire et que l'état objectif des équipements considérés le justifiera, le renouvellement ou le remplacement des meubles, ustensiles et équipements garnissant les locaux loués, pour son propre compte et à ses frais sans recours contre le Bailleur en cas de dégradation, de vol, du comportement des occupants des Locaux, notamment du fait de bris intervenus de leur fait, ou de disparition ou, pour le compte du Bailleur et aux frais de ce dernier en cas d'usure normale, à condition d'en avoir préalablement informé par écrit le Bailleur au moins un mois à l'avance et d'avoir préalablement communiqué les devis correspondant au coût des éléments à remplacer dont le montant ne saurait être supérieur au coût de l'aménagement mobilier initial, indexé en fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation portant sur l'ameublement et équipements ménagers (indice mensuel, ensemble des ménages, métropole, base 1998 - Nomenclature COICOP : 05 – Ameublement, équipements ménagers et entretien courant de la maison). L'indice de référence sera le dernier indice publié à la date de conclusion des présentes.

À cet effet, le Bailleur donne mandat au Preneur à l'effet de :

- Procéder au maximum une fois et à partir de la 9^{ème} année du présent bail et en cas d'usure normale, au renouvellement, au nom et pour le compte du Bailleur, à condition d'avoir respecté les conditions ci-dessus, des éléments de mobilier garnissant les locaux loués, tel que figurant sur la liste d'inventaire ci-après annexée et selon les normes et standards de la résidence ;
- Prélever par compensation sur les loyers, le coût de remplacement ou de renouvellement dudit mobilier ; Ce prélèvement par compensation sur les loyers s'échelonnara sur 6 trimestres.

Le Preneur s'oblige à :

- Justifier au Bailleur des remplacements opérés et de lui remettre l'ensemble des factures correspondantes qui devront être établies à ses nom et adresse, mentionnant le montant HT et TTC et selon le taux de TVA applicable.

En tout état de cause, le BAILLEUR demeurera propriétaire dudit mobilier.

ARTICLE VII -TRAVAUX EN COURS DE BAIL
--

A - Travaux par le Preneur

1) Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

2) Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale que le Bailleur, à partir du moment

où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais. Il s'engage à y voter favorablement.

B - Travaux effectués par le Bailleur ou par le syndicat de copropriété

1) Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble qui devront être effectués de telle sorte qu'ils ne portent pas significativement atteinte à l'exploitation du Preneur.

Dans les mêmes conditions, le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

2) Les grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil et dans les termes de l'article R. 145-35 du code de commerce ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté si elles concernent des éléments de construction ressortissant à l'article 606 du code susvisé, demeureront à la charge du Bailleur.

Le Bailleur exécutera les travaux de mise en conformité qui seraient de la nature de ceux visés à l'article 606 du code civil ou ayant pour objet de remédier à la vétusté.

Le Bailleur supportera les frais de mises aux normes et de mises en conformité avec toutes réglementations et/ou législations de quelque nature que ce soit, notamment en matière de sécurité, hygiène, conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, qu'elles soient ou non prescrites par les autorités compétentes dès lors qu'elles sont de la nature de celles visées à l'article 606 du code civil ou sont consécutives à la vétusté.

Sur ce dernier point les parties conviennent néanmoins que la notion de vétusté immobilière au sens du présent contrat sera telle que si un élément a besoin de réparations moins de cinq ans après sa mise en place d'origine ou un précédent remplacement ou rénovation, il ne sera pas considéré comme vétuste au sens du présent article de sorte que c'est le Preneur qui devra en assumer la charge. Passé un délai de cinq ans il pourra le cas échéant être considéré comme vétuste, la réparation pesant alors sur le Bailleur.

C - Etats des travaux effectués et prévisionnels

En application de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur remettra en annexe, pour l'information du Preneur :

Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur ou la copropriété envisagent de réaliser dans les trois années à venir ainsi que le budget prévisionnel de ces travaux, étant précisé que cet état prévisionnel ne constitue pas un engagement de sa part d'effectuer ces travaux ni de les effectuer dans le délai visé ;

Un nouvel état prévisionnel de travaux futurs et leur budget prévisionnel ainsi qu'un nouvel état chiffré des travaux réalisés conformes aux annexes ci-dessus visées, seront remis au Preneur en cours de Bail, à l'expiration de chaque période triennale et conformément à l'article R. 145-37 du code de commerce.

ARTICLE VIII - OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A - Modalités de jouissance des locaux

1) Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

2) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation de son activité, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

3) Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

B - Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

1) Respect du règlement de copropriété de l'immeuble

Le Preneur devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble, dont un exemplaire lui sera adressé préalablement à la régularisation des présentes, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée générale, au même titre que tout copropriétaire dès lors que connaissance lui en aura été donnée par le Bailleur.

2) Parties communes

Les parties communes sont mises à la disposition du Preneur par le Syndicat des copropriétaires qui pourra les utiliser pour les besoins de son exploitation pendant toute la durée du bail et de tous ses renouvellements.

3) Enseignes

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires après la livraison et de respecter toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état. Le Preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues étant précisé que son installation et sa présence se feront aux risques et périls du Preneur qui garantira le Bailleur contre tous recours nés de leur installation ou de leur existence et de tous dommages quelconques dont elles pourraient être la cause. La pose de cette enseigne ne devra pas compromettre l'obtention de la conformité de l'immeuble. De même le Preneur supportera tous les frais inhérents à l'enlèvement de l'enseigne pour quelque cause que ce soit.

Lors de son départ, le Preneur retirera, à ses frais, et sous sa responsabilité, les enseignes installées et réparera toutes dégradations que ledit retrait occasionnerait.

4) Clause concernant les "charges de ville et de police"

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En particulier, le Preneur ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le Bailleur sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

5) Exercice de l'activité

Le Preneur devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

6) Destruction des parasites

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...).

Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents.

En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du Preneur.

C - ASSEMBLEES DE COPROPRIETAIRES

Préalablement à chaque assemblée générale de copropriétaires, le Bailleur ou le représentant qu'il aurait désigné :

- devra consulter le Preneur afin de l'interroger sur les sujets qu'il serait nécessaire d'ajouter à l'ordre du jour de l'assemblée générale pour satisfaire aux besoins de l'exploitation dans les meilleures conditions,
- et s'engage à voter les délibérations dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin notamment de permettre à l'immeuble de conserver sa destination et au Preneur de poursuivre son exploitation dans les meilleures conditions.

Le Bailleur s'engage irrévocablement à voter ou à donner des instructions de vote impératives à son mandataire, en faveur de toutes les décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du Bailleur par le présent bail.

En particulier, le Bailleur s'engage à faire mettre à l'ordre du jour et à voter les délégations nécessaires du syndicat des copropriétaires au Preneur pour que celui-ci négocie et signe sous sa responsabilité tout contrat d'énergie (électricité / gaz) et fluides ainsi que tout contrat de nettoyage, maintenance et entretien nécessaires à l'exploitation du Preneur, portant sur les parties communes de l'immeuble, étant précisé que le Preneur en assumera les engagements financiers sans recours contre le Bailleur ou le syndicat des copropriétaires, sauf faute caractérisée de leur part ou surcoûts qui leur seraient imputable.

ARTICLE IX - ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de contracter auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables de son choix, une ou plusieurs polices garantissant contre les risques de dégâts des eaux, d'incendie, d'explosion, de vols etc..., couvrant les Locaux et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque, le mobilier et les éléments d'équipements dissociables les garnissant ainsi que contre les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

Le Preneur sera tenu d'acquitter exactement les primes ou cotisations de ces assurances et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le Bailleur quant à lui est informé qu'il doit souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non-occupant. Il devra également veiller à ce que le Syndic souscrive une assurance qui couvre l'immeuble, par nature ou par destination, tout agencement, équipement des parties communes et installations communes dont il serait (co)propriétaire.

Garanties de construction :

Le Bailleur autorise et donne irrévocablement mandat au Preneur pour la mise en jeu de toutes les garanties de construction pendant la durée des garanties de parfait achèvement, biennales et décennales et l'assurance « dommage-ouvrage ».

Le Preneur est ainsi expressément mandaté par le Bailleur à procéder à toute déclaration de sinistre y attaché et à exercer à ses frais exclusifs, pour le compte du Bailleur, toute représentation de ce dernier et recours dans le cadre de toute procédure amiable ou judiciaire relevant de la mise en œuvre des garanties de nature biennale ou décennale et de toute autre action (garantie de parfait achèvement et responsabilité contractuelle des constructeurs notamment) attachées aux biens, toute indemnité versée à cet effet par l'assureur étant spécialement déléguée entre les mains du Preneur ou du syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le Preneur ou le syndic, selon le cas, aura la charge de faire exécuter les travaux.

S'agissant des préjudices immatériels, Bailleur et Preneur pourront demander la prise en charge aux assureurs dans le cadre des garanties souscrites.

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 ainsi qu'il est exposé à l'article 9.

ARTICLE X - RENOUVELLEMENT DU BAIL

Au terme des 10 premières années, et sans dénonciation de l'une ou l'autre des parties, dans les délais légaux impartis, le présent bail sera renouvelé automatiquement par tacite reconduction pour une période de neuf (9) ans, avec faculté pour le Preneur de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais susvisés.

En cas de renouvellements éventuels du présent bail, le loyer des baux renouvelés successifs sera nécessairement le loyer stipulé au présent bail avec un loyer minimum qui sera fixé à la valeur locative des lieux loués, telle que définie par l'article L. 145-33 du code de commerce.

A défaut d'accord entre les Parties sur la valeur locative du loyer minimum, les Parties font attribution de compétence au magistrat désigné par l'article R. 145-23 du code de commerce, ou par tout autre texte qui pourrait leur être substitué, qui statuera selon la procédure prévue à cet article pour fixer le montant du loyer minimum du bail renouvelé.

Pour le cas où ce magistrat déclinerait sa compétence, le montant du loyer minimum du loyer de renouvellement sera fixé par deux mandataires communs, désigné chacun par l'une et l'autre des Parties, dont les conclusions s'imposeront à elles sans recours.

La Partie qui prendra l'initiative de cette procédure fera connaître à l'autre le nom de son mandataire. Elle devra désigner son mandataire dans le mois de cette information. Les mandataires communs devront déposer un rapport unique fixant le loyer minimum dans un délai de trois mois. En cas de carence de l'autre Partie, son mandataire sera désigné par le juge des référés. Leurs honoraires seront partagés par moitié entre les Parties.

Les clauses et conditions du bail renouvelé seront identiques à celles du présent bail, sauf accord écrit contraire des Parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Le présent article est une clause essentielle et déterminante du bail sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

ARTICLE XI - 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 n° 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 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.

En tout état de cause, il sera établi un état des lieux de sortie contradictoire à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés des lieux loués au Bailleur.

Cet état des lieux sera réalisé à une date déterminée d'un commun accord entre les Parties ou fixée par le Preneur si celui-ci est à l'origine de son départ.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE XII- VENTE DES LOCAUX

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat. En cas de cession par le Bailleur des locaux objets du présent bail, le Preneur, bénéficiera, pour lui-même ou pour toute société de son groupe qu'il entendrait se substituer, d'un droit de préférence qui s'exercera dans les conditions suivantes :

Le BAILLEUR doit notifier son intention de vendre au PRENEUR au minimum 6 mois avant la fin du bail par l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception, qui doit impérativement être daté. Cette lettre est considérée comme une offre de vente au PRENEUR et doit comporter les éléments essentiels à savoir, le prix, les modalités de paiement, à défaut de quoi l'offre de vente risque d'être annulée.

La notification vaut offre de vente au PRENEUR qui aura seulement besoin d'accepter les conditions mentionnées pour que la vente soit formée mais qui pourra décider d'user ou non de son droit de préemption.

Afin de permettre au Preneur d'exercer son droit, le Bailleur s'oblige à transmettre au Preneur toute proposition d'acquisition, qui devra être signée du candidat acquéreur et contenir :

- L'identité complète du candidat acquéreur ;
- Le prix proposé ;
- Les modalités de règlement de ce prix ;
- Les modalités de financement de l'acquisition ;
- Les conditions suspensives ou résolutoires affectant l'opération ;
- Tout autre renseignement sur les conditions et modalités principales de l'opération envisagée.

Le Preneur disposera alors d'un délai d'un (1) mois pour faire savoir au Bailleur s'il entend exercer son droit de préférence et, dans l'affirmative, si c'est lui-même ou une société substituée de son groupe qui procédera à l'acquisition. En cas d'exercice par le Preneur de son droit de préférence, la vente sera régularisée dans un délai de deux (2) mois à compter de la décision qui aura été prise et notifiée au Bailleur.

Si le Bailleur est une personne morale, il est précisé :

- Que le droit de préférence dont bénéficie le Preneur et à défaut la société LB2S ne s'appliquera pas dans l'hypothèse où la cession envisagée interviendrait au profit d'un des associés de la société bailleusesse.
- Que les associés de la société bailleusesse s'interdisent, à peine de nullité de la cession intervenue, d'éluder le droit de préférence du Preneur en organisant la cession de la totalité des parts sociales de la société bailleusesse.

ARTICLE XIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement dans un délai de 30 jours après l'échéance exacte d'un seul terme de loyer ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un 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.

Par ailleurs, si pour toute raison n'incombant pas au Preneur, le bien du Bailleur n'est plus en état locatif, le Preneur sera fondé à suspendre le règlement des loyers jusqu'à remise en état du bien. Ceci s'applique également pour la quote-part de charges communes liées au bien. Si après 2 années sans

remise à niveau du bien, le Preneur sera fondé à résilier le présent bail, de plein droit et sans aucune indemnité à reverser au Bailleur. La définition de l'État locatif fera l'objet d'un constat d'huissier à l'initiative du Preneur, qui devra aussi justifier que le bien n'est plus loué depuis plus de 3 mois.

ARTICLE XIV - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

ARTICLE XV - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties lors de la prise d'effet du bail, étant précisé que les Locaux seront neufs et que leur état permettra une exploitation commerciale optimale de l'ensemble immobilier constitué par la Résidence. Étant précisé que le procès-verbal de livraison des Biens vaudra état des lieux et constatation de la prise d'effet du bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Lors d'une mutation, il sera établi à frais partagés entre le cédant et le cessionnaire.

A défaut d'état des lieux, le Bailleur sera déchu du bénéfice de la présomption de l'article 1731 du Code civil en vertu de laquelle le Preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations.

ARTICLE XVI - NULLITE D'UNE CLAUSE

Les Parties conviennent que la nullité ou la réputation non écrite de l'une quelconque des stipulations du bail ou de la Partie d'une stipulation du bail n'emportera ni la nullité de l'intégralité du bail, ni même celle de la clause qui subsistera après retranchement de la disposition annulée ou réputée non écrite.

Dans ce cas les Parties s'engagent à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

ARTICLE XVII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif ou adresse, tel qu'indiqué en tête des présentes.

En cas de changement d'adresse, chacun des Parties s'engage à communiquer à l'autre sa nouvelle adresse.

ARTICLE XVIII – CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive de signature par le Bailleur de l'acte de vente en état futur d'achèvement régularisant la réservation qu'il aura effectuée auprès de la société KAUFMAN & BROAD FLANDRES ou de la société de projet qu'elle se substituerait, du bien objet du présent bail.

ARTICLE XIX – INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

En application du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (ci-après le « RGPD »), le Preneur, responsable de traitement, informe le Bailleur que les données personnelles suivantes sont collectées à l'occasion du présent bail commercial (Etat civil, Situation Familiale, Adresse, Adresse email, Numéro de téléphone, Coordonnées bancaires (RIB), Caractéristiques liées au bien objet des présentes (loyers, surfaces, type, etc.))

Les traitements des données sont réalisés pour les besoins de l'exécution du contrat (communiquer avec vous, échanger sur le contrat, etc), ou lorsqu'une loi ou un règlement justifie que nous devons procéder à un traitement ou sur la base de notre intérêt légitime à communiquer avec vous sur les éventuels produits et services analogues à ceux que nous vous fournissons.

Vous pouvez vous y opposer à tout moment, par courrier ou par email aux coordonnées figurant à l'article 18.12. du présent Article.

Les informations relatives au Bailleur, recueillies lors de la signature et figurant dans le présent bail commercial et ses annexes ne seront utilisées que pour les seules nécessités de gestion administrative, de l'exécution du contrat, pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires et communiquer avec vous sur notre actualité et celle du groupe auquel nous appartenons

Le Preneur ne collecte pas d'autre donnée à caractère personnel que celles qui lui sont fournies directement par le Bailleur. Ponctuellement, des informations peuvent être communiquées par les intervenants dans le cadre du bail (commercialisateur, notaire, ...).

Sauf information contraire lors de la signature du présent contrat, la communication des données susmentionnées est obligatoire.

Le Preneur s'engage à ne prendre aucune décision automatisée concernant le Bailleur.

Le Preneur transmet les données personnelles ainsi collectées aux personnes en charge de la gestion administrative et de l'exploitation de la résidence (collaborateurs de Neoresid ou du groupe Kaufman et Broad, prestataires désignés par le Preneur ou le Bailleur, ...), aux entreprises et prestataires intervenant pour la réalisation de travaux ou d'aménagement dans la résidence ainsi qu'aux personnes réalisant les actualités qui vous seront communiquées.

Aucun transfert de données hors de l'Union européenne n'est réalisé.

Les données sont conservées durant l'exécution du contrat puis, en archivage intermédiaire pour répondre à des obligations légales et réglementaires (notamment comptables et fiscales) et pour le délai de prescription. Elles sont, une fois les délais de prescription expirés, supprimées.

Le responsable de traitement met en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque.

Le Bailleur peut accéder et obtenir copie des Vos disposez également du droit de formuler des directives spécifiques et générales concernant la conservation, l'effacement et la communication de vos données post-mortem. Les demandes s'agissant du sort des données post mortem doivent être accompagnées d'une copie d'un titre d'identité afin d'être traitées.

Pour exercer ses droits, le Bailleur s'adresse au Preneur, par l'un des moyens suivants :

Adresse postale :

NEORESID HOLDING 17 Quai du Président Paul Doumer – 92400 COURBEVOIE

Adresse email : contact@neoresid.com

Si vous estimez, après nous avoir contactés par l'un des moyens ci-dessus, que vos droits sur vos données ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation (plainte) auprès de la CNIL dont les coordonnées sont :

Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

3 Place de Fontenoy – TSA 80715

75334 PARIS CEDEX 07

ARTICLE XX – SIGNATURE ELECTRONIQUE
--

Les parties conviennent expressément de recourir pour la signature du présent contrat, à la signature électronique telle que définie par les articles 1366 et 1367 du Code civil.

Les parties reconnaissent ainsi que le présent contrat signé électroniquement constitue l'original du contrat et est parfaitement valable entre elles. Les parties s'engage ainsi à ne pas contester sa recevabilité, son opposabilité et sa force probante.

* *

*

Fait à :

Le :

Signatures :

Le(s) Bailleur(s)

Le Preneur

Annexe : Répartition des charges locatives entre le Preneur et le Bailleur

INVENTAIRE PRECIS ET LIMITATIF DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL.*

*Liste générale adaptée à tous types de lots, d'équipements, quels que soit leur emplacement et leur configuration.

Quel que soit le type de gestion collective de l'immeuble (copropriété, ASL, AFUL, ...) et conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les Parties s'obligent à s'acquitter de toutes les charges, réparations, travaux, impôts et taxes relatifs aux locaux loués, définis ci-dessous et selon la répartition suivante :

B1 = Bailleur

Sont à la charge du Bailleur, les travaux ne relevant pas des obligations de réparations locatives et les charges non récupérables, les travaux relevant du clos et du couvert visés aux articles 605 et 606 du Code civil

P2 = Preneur

Sont des réparations locatives à la charge du Preneur les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Ascenseurs et monte-charge	Dépenses d'électricité	Dépenses de consommation courante		X
	Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations	a) Entretien : - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ; - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ; - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ; - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ; - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil. b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine. c) Menues réparations : - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ; - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ; - des balais du moteur et fusibles.		X X X
Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes	Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations	a) Exploitation et entretien courant : Eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ; Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ; Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ; Dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ; Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau Electricité ; Combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature. - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ; - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ; - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de l'appareil de chaufferie ; - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ; - vérification et entretien des régulateurs de tirage ;		X

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
	Exploitation et entretien courant	Entretien et vidange des fosses d'aisances ; Entretien des appareils de conditionnement des ordures. Désinsectisation et désinfection		X
Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation	La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique	Energie électrique		X
	Exploitation et entretien courant	Ramonage des conduits de ventilation ; Entretien de la ventilation mécanique ; Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ; Visites périodiques ;		X X X X
Impositions et redevances		Les impôts, taxes et redevances dus par le Preneur au titre de son activité actuels ou à futurs. Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères. Taxe de balayage. Taxe de séjour Frais de rôle (figurant sur la taxe foncière) Taxe foncière	X X	X X X X
Extérieurs	Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif	a) Jardins privatifs : - Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; - Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage. b) Auvents, terrasses et marquises : Enlèvement de la mousse et des autres végétaux. c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières Dégorgement des conduits.		X X X
Ouvertures	Ouvertures intérieures et extérieures	a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres : - Graissage des gonds, paumelles et charnières ; - Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes. b) Vitrages : - Réfection des mastics intérieurs ; - Remplacement des vitres intérieures détériorées. c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies à l'exclusion des volets : - Graissage ; - Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames. d) Serrures et verrous de sécurité : - Graissage ; - Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées. e) Grilles : - Nettoyage et graissage ; - Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.		X X X X
Parties intérieures	Plafonds, murs intérieurs et cloisons	Maintien en état de propreté ; Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.		X X
	Parquets, moquettes et autres revêtements de sol	Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.		X X
	Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures	Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.		X
	Canalisations d'eau	Dégorgement ; Menues réparations notamment remplacement de joints et de colliers sur canalisations apparentes ;		X X
	Canalisations de gaz	Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.		X X

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Installations de plomberie	Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance	Vidange		X
	Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie	Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau		X X X X
	Eviers et appareils sanitaires	Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.		X
Equipements d'installations d'électricité	Entretien courant et menues réparations	Remplacement des coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.		X
Divers		Graissage et remplacement des joints des vidoirs ; Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation ; Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ; Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones.		X X X X
Sécurité et incendie	Détection	Contrôle réglementaire des systèmes de détection incendie (SSI) : tête de détection, centrale de détection.		X
	Extincteurs et BAES/BAEH	Installation, Remplacement et contrôles périodiques par un organisme spécialisé (les premiers extincteurs sont installés aux frais et sous la responsabilité du Bailleur) Entretien, nettoyage		X X
Climatisation	Dépenses d'entretien courant	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 (ejecto-convecteurs, batteries terminales et modulines).		X
Assurances	Parties communes	Toutes les primes d'assurances contractées pour assurer ledit immeuble et tous les biens meubles ou immeubles les constituant, relevant de la responsabilité du Preneur. Toutes les primes d'assurances contractées par la copropriété de l'Immeuble pour assurer ledit immeuble et tous les biens meubles ou immeubles les constituant, relevant de la responsabilité du Bailleur.	X	X
	Responsabilité civile de l'exploitant	Assurance couvrant tous les dommages liés à l'activité de l'exploitant.		X
Honoraires	Gestionnaire des parties communes - Honoraires de Syndic de Copropriété/ASL/AFUL.	Honoraires de gestion de l'immeuble, ensemble des frais du syndic de copropriété, ASL, et /ou AFUL.	X	
	Intermédiaires	Ensemble des honoraires liées à la gestion du bien immobilier, aux conseils, aux travaux et aux procédures diverses.	X	
Téléphone/Internet/Médias	Dépenses d'exploitation	Abonnements téléphoniques, internet et autres médias pour les lignes dédiées aux ascenseurs, à la télésurveillance, à l'accueil, dans les parties privatives et locaux d'exploitation.		X
Dépenses hors entretien et réparations locatives telles que visées au présent inventaire		Dépenses hors entretien et réparations locatives, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements. Transformations et amélioration du système Internet, téléphone et médias (ex : Mise en place de la fibre optique).	X	
Mobilier et électroménager	Entretien courant	Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	En cas de remplacement nécessaire d'un élément d'équipement ou mobilier dû à la vétusté ou l'obsolescence sans lien avec une dégradation du fait du Preneur	X	