
**BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIER MEUBLES
RESIDENCE DE SERVICES ETUDIANTE**

ENTRE LES SOUSSIGNES

Nom	
Prénom	
Adresse	
Téléphone	
Mail	

Ci-après dénommé indifféremment par les termes « **le bailleur** » ou « **le propriétaire** »

ET :

La Société MGEL Logement, Union d'économie sociale – Société coopérative à responsabilité limitée au capital de 720 000 euros inscrite au RCS de Nancy sous le n°399 903 897, ayant son siège social 53 avenue Jean Jaurès à Vandœuvre-lès-Nancy (54500), représentée par Monsieur Cédric CHEVALIER, agissant en qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommée indifféremment par sa dénomination sociale ou par les termes « **le Preneur** » ou « **le Gestionnaire** » dans le cours du présent acte.

SOMMAIRE

.....	1
PREAMBULE	3
CONDITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 : DESIGNATION	4
ARTICLE 2 : DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL	5
ARTICLE 3 : CLAUSES PARTICULIERES CONCERNANT LA PRISE D'EFFET	5
ARTICLE 4 : LA DESTINATION.....	5
ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS.....	6
ARTICLE 6 : CESSION DU BAIL COMMERCIAL – SOUS-LOCATION	11
ARTICLE 7 : SOUS LOCATION.....	12
ARTICLE 8 : ASSURANCE.....	12
ARTICLE 9 : VISITE DES LIEUX	12
ARTICLE 10 : LOYER — PAIEMENT— REVISION DU LOYER	13
ARTICLE 11 : MODIFICATIONS —TOLERANCE — INDIVISIBILITE	14
ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE	14
ARTICLE 13 : NULLITE D'UNE CLAUSE.....	14
ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE	15
ARTICLE 15 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION	15
ARTICLE 16 : INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	15
ARTICLE 17 : PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES.....	15
ARTICLE 18 : FRAIS	15
ARTICLE 19 : ANNEXES	16

PREAMBULE

Il est précisé, à toutes fins utiles, que l'immeuble dont dépendent les lots faisant l'Objet du présent contrat sont en cours de construction.

Ledit ensemble immobilier est destiné à être vendu en l'état futur d'achèvement (suivant les dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée ainsi que par les articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) à des investisseurs privés.

Lesdits lots sont loués meublés au PRENEUR qui a pour projet d'exploiter l'ensemble immobilier à destination de Résidence avec services pour étudiants et jeunes actifs en assurant un certain nombre de prestations para hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

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

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

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

CONDITIONS GENERALES

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

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

En tant que de besoin, les parties déclarent vouloir expressément soumettre la présente location aux dispositions susvisées portant statut des baux commerciaux.

La date de mise à disposition des locaux au profit de la MGEL Logement est prévue pour le 31 Juillet 2026.

Le bail entrera en vigueur à compter du 1^{er} jour du mois suivant la livraison des locaux, et au plus tôt à compter du 1^{er} Août 2026.

Il est rappelé qu'une franchise sur loyer de 45 jours sera appliquée, soit un versement des loyers au plus tôt à la date du 15 Septembre 2026.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

CG 1.1 : Ensemble immobilier

Le Bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de services pour étudiants et jeunes actifs avec prestations para hôtelières dénommée :

VILLANEO

1-3 avenue de Melun 94190 Villeneuve Saint Georges

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

CG 1.2 : Le Bien immobilier

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « **Résidence VILLANEO** » en cours de construction destiné à accueillir des logements pour étudiants et jeunes actifs avec services et prestations para hôtelières situé à Villeneuve St Georges (94190), 1-3 avenue de Melun,

Figurant sous les références suivantes :

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
AS87	87	4 Chemin de Pêcheurs	00 ha 02 a 75 ca
AS88	88	2 Chemin de Pêcheurs	00 ha 02 a 00 ca
AS90	90	3 Avenue de Melun	00 ha 37 a 17 ca
AS221	221	1 Avenue de Melun	00 ha 03 a 51 ca
AS262	262	1 Avenue de Melun	00 ha 35 a 65 ca

Total surface : 00 ha 81 a 08 ca

Lot numéro et stationnement n°:.....

Dans le bâtiment, au étage :

Un appartement de type, d'une surface de.....m².

Et les XX/10.000^{èmes} des parties communes PCX*

**les millièmes seront renseignés dès lors que le règlement de copropriété sera acté.*

CG 1.3 : Les Biens Mobiliers

Les Biens Mobiliers, permettant au PRENEUR, l'exploitation de la Résidence pour étudiants et jeunes actifs avec prestations para hôtelières à titre accessoire, feront l'objet d'un inventaire qualitatif et quantitatif qui sera annexé au présent bail au plus tard à la date de son entrée en jouissance. Dans l'attente de la réalisation de cet inventaire, les parties entendent se référer à celui annexé au contrat d'acquisition des locaux sus-désignés.

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

ARTICLE 2 : DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de DIX ANS, qui commencera à courir le **1er jour du mois suivant la mise à disposition des locaux**, et au plus tôt le 1^{er} Août 2026, sans faculté pour le PRENEUR de donner congé à l'expiration de chaque période triennale pendant la durée pour laquelle le bail a été conclu.

Cette durée initiale est ferme. Le PRENEUR renonce ainsi, pendant la durée initiale du bail, à la faculté de résiliation triennale prévue par L145-4 du Code de commerce et le BAILLEUR renonce, pour sa part, à la faculté de reprise prévue par les le 3^e alinéa dudit article.

Au terme des 10 ans le bail pourra éventuellement être renouvelé dans les conditions des articles L145-8 et suivants du Code du commerce.

L'entrée en jouissance du bail sera matérialisée par la remise des clefs au PRENEUR, par le BAILLEUR ou toute personne physique ou morale que ce dernier entendra se substituer à cet effet. La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins 6 mois avant l'échéance du présent bail.

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L 145-14 du Code de Commerce, à l'expiration du présent bail, le BAILLEUR pourra délivrer congé ou refuser son renouvellement. Dans ce dernier cas, il devra payer au locataire une indemnité d'éviction égale au préjudice causé, sauf cas prévus à l'article L145-17 du Code du commerce. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

ARTICLE 3 : CLAUSES PARTICULIERES CONCERNANT LA PRISE D'EFFET

Il est rappelé que le BAILLEUR a acquis les biens immobiliers en état futur d'achèvement, le Vendeur ayant pris l'engagement de les achever au plus tard le 31 juillet 2026 (au sens de l'art R 261-1 du CCH).

Dans l'hypothèse où le Maître d'Ouvrage ne pourrait procéder à la mise à disposition des locaux au Gestionnaire pour le 31 Juillet 2026, alors le Gestionnaire pourra demander le

décalage de la mise à disposition pour le 30 Juin 2027, sans dédommagement au Maître d'Ouvrage ou au Bailleur.

ARTICLE 4 : LA DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR, dans les locaux objets des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence avec services para hôteliers pour étudiants et jeunes actifs.

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

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

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

Cette activité d'hébergement exercée dans des conditions similaires à celles des établissements hôteliers exploités de manière professionnelle, est soumise de plein droit à la TVA (10%) en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code General des Impôts et des instructions administratives du 11 avril 1991 (B01 3A-9- 91) et du 30 avril 2003 (N°3-2-03).

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

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

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

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

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS

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

A- Concernant le PRENEUR

CG5.1 Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état le jour de l'entrée en jouissance du présent bail à savoir le 31 Juillet 2026, ou à la date de livraison si celle-ci est postérieure.

Le BAILLEUR, en fonction des dates d'achèvements de la construction, est susceptible de bénéficier auprès de tiers (vendeur, intervenants à l'acte de construire, assureurs, voisins etc....) de droits et garanties légales et/ou contractuelles et/ou délictuelles sur l'achèvement, la résolution de désordre, la pérennité de la construction (*garantie décennale, de parfait achèvement, isolation phonique, de bon fonctionnement, etc....*).

Il est convenu que par le présent contrat, et pendant toute sa durée, le BAILLEUR confère mandat au PRENEUR de gérer en son nom toute réclamation amiable ou judiciaire qui serait nécessaire à l'achèvement du lot, à la mise en œuvre des garanties dont bénéficie le BAILLEUR etc. Le PRENEUR pourra ainsi formuler au nom et pour le compte du BAILLEUR toutes les réclamations nécessaires, effectuer toute mise en demeure, introduire et poursuivre toute action en justice, saisir tout avocat etc... Il s'agit par le mécanisme ici institué que le PRENEUR puisse avoir la maîtrise de toutes les réclamations nécessaires afin d'assurer la continuité et la pérennité de l'exploitation. Le BAILLEUR devra apporter son meilleur concours afin de permettre au PRENEUR d'agir en son nom.

Il est précisé que le BAILLEUR donne pouvoir de représentation à MGEL Logement lors de la livraison dudit bien.

CG5.2 Entretien des locaux loués – réparations

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, avec une possibilité de subrogation dans les droits du BAILLEUR ainsi que d'émission de réserves auprès du promoteur comme indiqué précédemment.

Le PRENEUR devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelles que soit la cause sauf la vétusté ou force majeure, tout ce qui concerne les installations nécessaires à son utilisation (installations sanitaires et électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiserie... il sera responsable des accidents causés par ces objets. Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement sa disposition.

Il les entretiendra, ainsi que le mobilier dont il assurera le renouvellement, en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail, et les rendra, à sa sortie, dans l'état où il les aura reçus, d'après l'état des lieux qui sera dressé contradictoirement entre les parties au moment de l'entrée en jouissance.

A cet égard, les réparations locatives au sens du présent article concernent les travaux d'entretien courant et de menues réparations, consécutifs à l'usure normale des locaux et des équipements à usage privatif.

LE PRENEUR ne pourra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il s'engage à prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée aux locaux et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire et qui rendraient nécessaire des travaux incombant au BAILLEUR.

En outre le PRENEUR supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers données à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Toutes les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres, des voûtes et des gros murs ainsi que les digues et murs de soutènement et de clôture) seront à la charge du BAILLEUR, sauf effet de la prise en charge de la garantie décennale.

Il est précisé que le remaniement, réfection complète ou partielle de la charpente, des tuiles, solins, souches de cheminées, étanchéité et remise de couverture sont à la charge du BAILLEUR. Le PRENEUR s'assumera du démoissage (si présence de ligne de vie) et l'entretien de l'étanchéité. Toutes grosses réparations citées à l'article 606 du code civil seront à la charge du PRENEUR si elles sont liées à un défaut d'entretien de sa part des bâtiments.

Il est annexé au présent contrat, la répartition des travaux entre Propriétaire/Bailleur et Gestionnaire.

CG5.3 Travaux

1° - LE PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués tous travaux d'équipement et d'installation qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne puissent ni modifier la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité ou à son aspect, ni causer aucun trouble aux autres occupants de l'immeuble. Dans l'hypothèse où des travaux de transformation ou d'amélioration seraient imposés par quelque législation que ce soit, existante ou à venir, le PRENEUR devra en informer le BAILLEUR et le tenir informé de leur caractère obligatoire. Dès cette obligation remplie, le PRENEUR aura tout loisir d'effectuer les travaux de mise aux normes nécessaires. Le coût de ces travaux étant à la charge du BAILLEUR, à l'exception de tous travaux devenus obligatoires et liés à la nature de l'activité du PRENEUR, qui seront à la charge du PRENEUR.

2° - Tous les travaux touchant au gros œuvre devront, au préalable, faire l'objet d'une autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR. Celui-ci pourra exiger lors de la demande d'autorisation, que lui soient communiqués tous documents concernant les travaux de cette nature envisagés par le PRENEUR, notamment descriptifs techniques et plans relatifs aux installations ou modifications projetées par le PRENEUR.

3° - En tout état de cause, les travaux d'entretien, devront être exécutés au frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, même s'ils ont reçu l'accord préalable du BAILLEUR, celui-ci ne pouvant ni être inquiété, ni recherché à ce sujet, pour quelque cause que ce soit. Les travaux touchant au gros œuvre seront exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou d'un architecte ou bureau d'études techniques agréées par le BAILLEUR.

En aucun cas les travaux, quelle qu'en soit la nature, ne devront porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble, ni à la destination de celui-ci. Ils devront être effectués en conformité avec les lois et règlements en vigueur ainsi, que le cas échéant avec le règlement de copropriété.

4° - Tous travaux, embellissements, aménagements, améliorations, installations et constructions quelconques, faites par LE PRENEUR au cours du bail deviendront, lors du départ du PRENEUR, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise des lieux en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

Il est toutefois précisé que les équipements matériels et installations non figés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, notamment l'installation téléphonique, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après enlèvement.

CG 5.4 Enseigne

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

Le PRENEUR devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

CG 5.5 Exploitation commerciale – Autorisations

Le PRENEUR s'engage à :

- ✓ Renoncer à la faculté de résiliation triennale prévue par le statut des baux commerciaux, par dérogation aux dispositions de [l'article L.145-4 du Code de Commerce, pendant la durée de 9 ans ferme minimum pour laquelle le présent bail est consenti.

- ✓ Prendre en charge l'ameublement et l'équipement de l'ensemble des locaux de services, étant rappelé qu'il appartient au bailleur d'assurer l'ameublement des locaux d'habitation.
- ✓ Réserver 70 % au moins des logements de la résidence à l'accueil d'étudiants, la notion d'étudiants s'entend notamment des personnes inscrites dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, dans une école technique supérieure ou dans une grande école ou classe du second degré préparatoire à ces écoles. Les personnes qui effectuent un stage, rémunéré ou non, dans le cadre d'études poursuivies dans l'un des établissements ou écoles mentionnés ci-dessus sont également considérées comme des étudiants. Les personnes liées par un contrat de travail avec leur employeur et inscrites dans l'un des établissements mentionnés ci-dessus, sont également considérées comme étudiantes. Il est admis de considérer également, comme étudiants, les apprentis munis d'un contrat répondant aux conditions prévues par le code du travail. Ce pourcentage est apprécié sur une période de référence de trois mois du 1er octobre au 31 décembre de chaque année pendant toute la durée du bail.
- ✓ Tenir un registre du taux d'occupation de la résidence permettant de justifier du pourcentage d'occupation par des étudiants visés au précédent alinéa et recueillir, à cet effet, la photocopie des cartes d'étudiants ou tout document susceptible de justifier de la qualité d'étudiants des occupants de la résidence.
- ✓ Communiquer au BAILLEUR, dans les quinze jours de la réception de toute demande formulée en ce sens par écrit, la justification du taux d'occupation de 70 % précité.
- ✓ Renoncer à demander au BAILLEUR l'indemnité prévue à l'article L.145-14 du Code de Commerce en cas de congé sans offre de renouvellement, étant précisé que cet engagement n'est souscrit que pour les congés qui seraient délivrés à compter du 1^{er} jour du mois suivant le vingtième anniversaire de la date d'entrée en jouissance du bail commercial.
- ✓ Maintenir les lieux loués en état permanent d'utilisation effective.
- ✓ Rendre les services et prestations para hôtelières visés à l'article IV « La Destination», conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4) c) du Code General des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie, par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instructions administratives du 11 avril 1991 (B013 A-9-91) et du 30 avril 2003 (B013 A-2-03).
- ✓ Se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, la sécurité, le tout de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.
- ✓ Déferer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, en cours de bail, des autorités compétentes concernant les locaux loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux en conformité aux normes devenues applicables.
- ✓ Faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes l'occupation et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans desdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.
- ✓ Payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'exercice de cette activité.

CG 5.6 Contribution et charges diverses

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

CG 5.7 Impôts et taxes

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

Il est rappelé que la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties est à la charge du PROPRIETAIRE et ne pourra être réclamée au GESTIONNAIRE.

B - Concernant le BAILLEUR

CG 5.8 Exercice de l'activité - exploitation

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

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

CG 5.9 Mobilier

Le PRENEUR devra assurer à ses frais l'entretien et le renouvellement des mobiliers.

A la fin du bail, quel qu'en soit le motif, le PRENEUR restituera au bailleur les biens mobiliers figurant sur la liste ci-annexée ainsi que tous ceux venant en remplacement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

CG 5.10 Garanties de construction

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

CG 5.11 Charges non récupérables

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

ARTICLE 6 : CESSIION DU BAIL COMMERCIAL – SOUS-LOCATION

CG 6.1 Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, sous quelque forme que ce soit et à quelque condition que ce soit, à titre onéreux ou gratuit. Tout manquement à cette disposition entraînerait la cessation immédiate du présent contrat, le BAILLEUR se réservant le droit, en pareille situation, de faire libérer les Locaux par tout moyen de droit à sa disposition, sans mise en demeure préalable.

Toutefois, le PRENEUR aura la faculté de transmettre son droit au présent bail ou la gestion, à titre gratuit ou onéreux, à l'une de ses filiales tout en garantissant au BAILLEUR la bonne continuité du contrat aux conditions fixées le jour de la signature.

CG 6.2 Sous-location

Le PRENEUR pourra sous-louer les lieux loués sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit du BAILLEUR. Cet accord vaudra dispense d'appeler le BAILLEUR à concourir à la signature de l'acte de sous-location, prévue et organisée par l'article L 145-31 du Code de Commerce. Une information devra alors être donnée par le BAILLEUR à l'ensemble des co-financeurs avec transmission de l'ensemble des autorisations nécessaires.

Le PRENEUR pourra consentir une location-gérance de tout ou partie du fonds de commerce exploité dans les lieux loués sans qu'il y ait lieu de requérir l'accord préalable du BAILLEUR.

En cas d'autorisation expresse du BAILLEUR pour la sous-location, en aucun cas un sous-locataire ne pourra lui-même conclure de contrat de sous-location ou de sous-occupation des lieux loués.

En cas de sous-location autorisée par le BAILLEUR ou de location-gérance, le PRENEUR demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du bail, de sorte que le BAILLEUR n'ait à connaître qu'un seul et unique PRENEUR, titulaire du bail de la totalité des locaux et seul et exclusif responsable du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail, le BAILLEUR n'entendant, en aucun cas, avoir un quelconque lien de droit avec le sous-locataire ou locataire-gérant éventuel.

Les charges et conditions générales du sous-bail ou de la location-gérance devront être compatibles avec celles stipulées au bail.

En aucun cas le sous-bail ou la location-gérance ne pourra être consenti pour une durée supérieure à celle restant à courir du bail.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir :

- ✓ une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail, l'expiration ou la résiliation du second, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation du premier ;
- ✓ une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les locaux étant indivisibles dans la commune intention des PARTIES, il ne pourra invoquer aucun droit direct à l'encontre du BAILLEUR ;
- ✓ une clause par laquelle le sous-locataire déclare son acceptation pleine et entière des droits et obligations du présent bail résultant notamment de l'objet de la résidence étudiante.

ARTICLE 7 : SOUS LOCATION

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

- ✓ cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci-dessus, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage de Résidence étudiante, ni les obligations de l'exploitant incluses dans le présent bail.
- ✓ les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul responsable de son exploitation vis-à-vis des clients à quelque titre que ce soit.
- ✓ les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

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

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

ARTICLE 8 : ASSURANCE

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

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

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

ARTICLE 9 : VISITE DES LIEUX

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

ARTICLE 10 : LOYER — PAIEMENT — REVISION DU LOYER :

CG 10.1 Le loyer

Etage	Lot N°	Type	Surface habitable (m²)	Surface terrasse (m²)	Loyer annuel HT (€)
		TOTAL			

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

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

LE BAILLEUR, conformément à l'article 293 B de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA, à renoncer à la franchise de base prévue à l'article 293 B du Code General des Impôts (actuellement 85 800€) et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même code.

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

CG 10.2 Paiement du loyer

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

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

Le premier loyer sera dû à compter du 46^{ème} jour du mois suivant la livraison du bâtiment, et dans tous les cas pas avant le **15 Septembre 2026**.

Le 1^{er} loyer sera versé, le cas échéant prorata temporis pour la période de location comprise entre la date d'entrée en vigueur et la fin du trimestre civil en cours.

CG 10.3 Révision du loyer

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'Indice de Reference des Loyers (IRL) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution. Il s'agira du 4^{ème} trimestre de l'année précédente.

Cette valeur de référence se trouve en relation directe avec l'objet de la convention, ainsi que les parties le constatent et le reconnaissent.

A cet effet, le réajustement du loyer hors taxes (H.T) s'effectuera tous les ans à la date du 01/07, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

La première révision de loyer s'effectuera le **01/07/20XX** sur la base suivante :

Montant du loyer hors taxes/an X nouvelle valeur de référence au 31/12/20XX
Valeur de référence au 31/12/20XX

Par la suite, la formule de révision sera la suivante :

Montant du loyer hors taxes/an X nouvelle valeur de référence
Ancienne valeur de référence

La nouvelle valeur de référence pour chaque indexation sera l'indice de référence au 4^{ème} trimestre de l'année précédente.

L'ancienne valeur de référence sera l'indice retenu pour l'indexation de l'année précédente.

Toutefois, l'augmentation du loyer sera plafonnée à **2.00% par an et ne pourra être inférieur à 1.00% l'an.**

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Il est précisé que les avis d'échéances trimestriels transmis aux propriétaires ne seront pas facturés en supplément des prestations classiques de l'Exploitant (gratuité de ce service).

ARTICLE 11 : MODIFICATIONS —TOLERANCE — INDIVISIBILITE

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

ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE

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

ARTICLE 13 : NULLITE D'UNE CLAUSE

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

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le BAILLEUR et le PRENEUR font, chacun pour ce qui le concerne, élection de domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

ARTICLE 15 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE 16 : INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

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

ARTICLE 17 : PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES (A INSERER SI VENTE A STE)

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à respecter l'ensemble des obligations qui leur incombent en vertu de de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 telle que modifiée et du Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 (la « Règlementation »), et à les faire respecter par leur personnel et éventuels sous-traitants. Plus particulièrement, le Gestionnaire s'engage à effectuer toutes les diligences requises par la Règlementation quant aux traitements des données personnelles des Résidents, qui sont effectués exclusivement sous sa responsabilité.

Le PRENEUR est par ailleurs informé que le BAILLEUR collecte et traite certaines données personnelles (nom, prénom, adresse email, numéro de téléphone, intitulé du poste) du représentant légal et des interlocuteurs désignés, aux fins de conclusion et d'exécution du présent bail, et plus largement de gestion des relations entre les parties. Le BAILLEUR conserve ces données pendant la durée du contrat, et les archive ensuite pendant une durée maximale de 10 ans afin de répondre aux obligations légales applicables, notamment en matière de prescription. Ces informations personnelles seront transmises, lorsque cela est nécessaire, à des prestataires agissant en qualité de sous-traitant, notamment les entreprises effectuant les travaux ou les visites des Locaux.

Dans les conditions prévues à la Règlementation, le PRENEUR dispose d'un droit d'accès, de rectification ou d'effacement de ses données personnelles, du droit de demander la limitation du traitement, de s'y opposer ou de demander la portabilité de ses données, en s'adressant à notre Délégué à la Protection des Données à l'adresse électronique suivante : (adresse du propriétaire à insérer). Il peut également introduire une réclamation auprès de la CNIL.

ARTICLE 18 : FRAIS

Tous les frais d'enregistrement ou de timbre relatifs au présent contrat sont partagés entre le BAILLEUR et PRENEUR.

ARTICLE 19 : CLAUSE D'EVICITION

Suite au refus de renouvellement du bail commercial par BAILLEUR, le paiement d'une indemnité d'éviction pourra être demandé par le PRENEUR, conformément à l'article L145-14 du Code de commerce.

Le montant de l'indemnité d'éviction couvrira l'ensemble du dommage. Conformément à l'article L. 145-14 al.2 du Code de commerce, l'indemnité d'éviction pendra notamment en considération la valeur marchande du fonds de commerce.

Le montant de l'indemnité d'éviction a été fixé d'un commun accord avec le BAILLEUR et le PRENEUR et représentera un loyer trimestriel HT.

ARTICLE 20 : ANNEXES

Les Annexes jointes au présent contrat forment avec celui-ci un tout indivisible et ont valeur contractuelle : **(à insérer)**

Annexe 1 : Plan(s) détaillé(s) du/des lot(s)

Annexe 2 : répartition travaux/maintenance Gestionnaire/Propriétaire

Annexe 3 : un état des risques et pollutions

Annexe 4 : Inventaire et coût du mobilier (bon de commande mobilier)

Annexe 5 : Règlement intérieur

Pour La Société MGEL Logement, PRENEUR

Pour M, BAILLEUR

1/ ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Nature des travaux	A charge du propriétaire	A charge de MGEL LOGEMENT
Portes de garage	Remplacement de la porte ou du mécanisme, mises aux normes	Entretien et réparation (contrat de maintenance) Remise à l'état initial si création de chatières ou autres modifications réalisées par les occupants Remplacement des échelles et ressorts
Porte d'entrée Porte de cellier	Remplacement Réfection de l'étanchéité	Entretien Remplacement vitres cassées Graissages divers et entretien des mastics Remplacement des serrures et canons y compris mécanismes 3 points Remplacement des judas Remplacement poignées Remplacement et réparations gache électrique, ferme porte
Sonnettes	Remplacement des circuits d'alimentation Remplacement du carillon	Menues réparations (changement des boutons, rebranchement de fils électriques, ...)
Interphones	Remplacement platine interphonie	Entretien courant de l'ensemble (platine et combinés) Remplacement des appareils
Boîte à lettres (individuelle)	Remplacement	Entretien et réparation
Boîte à lettres (collective)	Remplacement	Entretien et réparation
Bancs	Remplacement	Menues réparations liées à l'usage
Clôtures, grillages des espaces communs	Remplacement Poteaux et panneaux supérieurs	Réparation liée à un mauvais usage ou dégradation volontaire, remplacement ponctuelle de quelques panneaux
Panneaux de signalisation	Remplacement	
Points d'Apport volontaires	Remplacement	Evacuation des encombrants de la résidence
Boîtes à lettres en bloc	Remplacement en cas de vétusté	Entretien et réparation
Chaudière Collective/Panneaux Solaires/Radiateurs	P3 remplacement La réparation, réfection de réseaux de chauffage, le débouage curatif des réseaux de chauffage Remplacement et réparation des pièces maîtresses (brûleur, pompes,...) La rénovation de chaufferie et remplacement des chaudières pour des raisons de vétusté	Prise en charge du contrat d'exploitation et de maintenance Le P2 du Contrat d'exploitation et de maintenance Le ramonage obligatoire tous les ans des conduits de fumée y compris pour les cheminées bois. (Selon le Règlement de la Sécurité contre l'incendie dans les ERP art CH57). La tenue d'un livret de Chaufferie est obligatoire. Toutes les interventions d'entretien et de réparations y seront consignées La réfection du calorifugeage des réseaux

Ascenseur	L'ensemble des travaux de mise aux normes (machinerie, cabines, portes) Remplacement des pièces maîtresses défectueuses (armoires, câbleries, moteurs, portes) La vérification périodique CTQ (5 ans) (selon le décret 2004-964 du 09/09/2004 - Code de la Construction Les travaux prescrits dans le rapport ne relevant pas du gestionnaire obligeant la mise aux normes et/ou le maintien en conformité des installations et à la sécurité des personnes	Prise en charge du contrat d'exploitation et de maintenance P2 du Contrat d'exploitation et de maintenance Vérification périodique annuelle obligatoire des ascenseurs, monte-charge et portes automatiques à faire réaliser par un prestataire, ascensoriste ou autre, à condition qu'il soit installateur, à défaut un bureau de contrôle.
VMC	Remplacement du caisson et réseaux aérauliques - P3 Remplacement des bouches et moteur pour des raisons de défaillance ou vétusté	Prise en charge du contrat d'exploitation et de maintenance P2 du Contrat d'exploitation et de maintenance
Aérateurs	Réparation ou changement du moteur	Nettoyage des conduits et grilles d'aération
Ventilation mécanique	Remplacement total ou partiel	Entretien annuel (contrat à fournir au propriétaire sur demande)
Equipements photovoltaïques et solaire	Le remplacement de l'installation pour des raisons de vétusté	La souscription d'un contrat d'entretien La maintenance et l'entretien
Equipements de climatisation	Le remplacement de l'installation pour des raisons de vétusté	La souscription d'un contrat d'entretien

2/ ENTRETIEN DES LOCAUX COMMUNS

Nature des travaux	A charge du propriétaire	A charge de MGEL LOGEMENT
Locaux techniques Locaux communs à usage de la MGEL ou de ses locataires	Travaux de réparation et remplacement sur le clos et le couvert	Globes, appareillage électrique, minuterie Tous travaux intérieurs Menues réparations extérieures

3/ ENTRETIEN des PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

Nature des travaux	A charge du propriétaire	A charge de MGEL LOGEMENT
Façades	Travaux sur la structure Réfection façades Remise en peinture	Remise en état d'origine si pose sans autorisation ou dégradation
Bardages, clins, boiseries extérieures	Réfection ou remplacement Ravalement complet d'un ou plusieurs pan de façade	Remise en état d'origine si pose sans autorisation ou dégradation Remise en peinture ponctuelle Lazure des parties bois et remplacement de lames détériorées
Fenêtres, portes-fenêtres, vasistas, ...	Remplacement Remplacement des doubles vitrage non étanches	Entretien: Remplacement des mécanismes, poignées Graissage des gonds et mécanismes Réglage Nettoyage des grilles d'entrée d'air et débouchage des trous d'évacuation des condensats dans menuiseries Menues réparations

		Changement des serrures et canons (cas des ouvrants fermant à clé) Entretien des mastics Remise à l'état initial si création de chatières Remplacement des joints d'étanchéité Remise en peinture
Volets, persiennes	Remplacement des volets et des mécanismes de fermeture	Entretien Réglage, graissage des mécanismes Remplacement des manivelles Menues réparations liées à la manipulation ou à l'usage
Velux	Remplacement ou réparation (clos et couvert) Remplacement mécanisme d'ouverture en cas de domotisation	Remplacement des rideaux intégrés aux velux si mauvais usage du locataire ou vétusté Remplacement mécanisme d'ouverture en cas de domotisation hors vétusté Menues réparations Graissage
Toitures	Remaniements Réfections complètes ou partielles charpentes, tuiles, solins, souches de cheminée, ... étanchéité, remise couverture	Démoussage (si présence de ligne de vie) Entretien des étanchéités
Cheneaux, gouttières	Remplacement total ou partiel	Entretien : Nettoyage périodique des cheneaux Dégorgement des gouttières y compris tuyau de descente
Auvents, pergolas	Réfection totale ou partielle si à l'origine des constructions	Entretien : Maintien en état de propreté Démoussage
Terrasses en étage	Réfection des surfaces et de l'étanchéité	Maintien en état de propreté
Terrasses en Rez-De-Chaussée	Réfection des surfaces et de l'étanchéité Prise en charge remaniement en cas de problématique souterraine	Entretien
Eclairage extérieur rattaché au logement	Réfection de l'installation (poteau, mat, ...)	Entretien : Remplacement des ampoules, verrines, colliers, ...
Balcons	Réfection des surfaces d'origine, étanchéité, évacuation	Entretien : Nettoyage et démoussage Dégorgement des évacuations Remise en peinture - lazure des parties Bois
Balustrades, garde-corps, barres d'appui, grilles de protection	Remplacement Réparation (réfection des scellements)	Entretien : Nettoyage et démoussage Vérification de l'état des scellements
Espaces verts communs aux logements	Réfection des espaces verts	Entretien des pelouses, arrosage, taille des arbustes, entretien divers sauf élagage des arbres Entretien des réseaux d'irrigation
Puits	Mise en sécurité, remplacement du moteur de la pompe	Entretien et maintenance
Elagage des arbres	Abattage, dessouchage, et remplacement si nécessaire	Elagage/Etêtage des arbres
Allées, cheminement, parkings non privatifs	Réfection et réparation des revêtements Matérialisation des emplacements	Entretien : Désherbage, salage adapté, maintien en état de propreté
Entrées de garage collectif	Réfection et réparation des surfaces	Entretien des commandes d'ouverture et des équipements de sécurité incendie.
Si Réseaux rétrocedés aux communes : - eaux pluviales et usées y compris stations de relevage - éclairage public	Relation avec les communes	
Réseaux d'Eaux Usées	Réparation, réfection de réseaux d'eaux usées et vannes extérieures	Entretien, curage des réseaux d'eaux usées au moins une fois par an

Réseaux sur voiries secondaires non rétrocedées alors que les voiries principales ont été rétrocedées	Entretien et réparation jusqu'au droit de l'habitation Relations avec les communes	Désherbage, salage adapté, maintien en état de propreté
Réseau d'arrivée de fluides	Réparation, remplacement après le compteur. Mise hors gel des compteurs collectifs (un seul compteur pour un immeuble ou une cité)	Frais d'abonnement de comptage de location et consommation des compteurs collectifs Mise hors gel des compteurs (si compteur individuel)
Réseaux de téléphone		Entretien et réparation si réseau privé
Réseau collectif de télévision		Entretien et maintenance
Antenne TV	Remplacement en cas de vétusté	Entretien et maintenance
Borne de recharge de véhicules électriques	Remplacement des bornes en cas de vétusté	Entretien, maintenance et remplacement des bornes hors vétusté
Stop-car et racks à vélo	Remplacement en cas de vétusté	Entretien et remplacement hors vétusté

4/ ENTRETIEN INTERIEUR DES LOGEMENTS

Nature des travaux	A charge du propriétaire	A charge de MGEL LOGEMENT
Murs, plafonds, cloisons	Réparation des supports de structure endommagés si usage normal du locataire Réfection des revêtements muraux étanche type Taradouche pour des raisons de vétusté Réfection des carreaux de faïence SDB et cuisine pour des raisons de vétusté	Réfection des embellissements (papier peint, peinture, toile de verre, ...) hors vétusté
Sols	Réfection des dalles béton et chapes Réparation des fuites sous carrelage Remplacement et réparation des revêtements durs et dalles thermoplastiques ,	Remplacements des revêtements souples (moquettes, linos, ...) y compris réagréage des chapes
Main courante	Remplacement et réparations des équipements non conformes	Menues réparations (peinture, scellement, ...)
Portes intérieures	Refecion totale	Remplacement des vitres cassées Remise en peinture Changement des serrures et poignées
Portes de placards	Remplacement pour des raisons de vétusté	Entretien
Etagères et équipement des placards		Entretien et remplacement
Meubles de salles d'eau	Remplacement	Entretien et remplacement hors vétusté
Châssis intérieurs, fenêtres et vasistas	Remplacement ou réparation des châssis	Entretien courant : des mastics et joints Remplacement des manivelles, poignées Remplacement mécanismes d'ouverture, tringlerie
Conduit de cheminée et gaines	Remplacement	Contrôle de la vacuité et de l'étanchéité Entretien et maintien en bon état de propreté
Faïences	Réfection totale	Remplacement de quelques carreaux cassés suite à dégradation
Appareils sanitaires (baignoire, cabine de douche, lavabos, bidets, wc,...)	Remplacement des équipements liés à la vetusté	Entretien : Remise en état des surfaces adjacentes si défaut d'entretien des joints par le locataire

Bacs à douche		Changement de la bonde Remplacement et réparations des mécanismes de chasse d'eau et joints Nettoyage des dépôts calcaire Entretien et remplacement des joints silicone de baignoire ou bacs à douche
Accessoires des pièces d'eau	remplacement des accessoires si vétusté	Changement des flexibles et rideaux de douche et autres accessoires (portes serviettes, porte savon, miroir,...) Changement et réparations des accessoires si dégradations
Robinetterie	Remplacement et réparation liée à un usage normal	Nettoyage des dépôts calcaire Menues réparations
Canalisations d'arrivée de fluides	Réparation et remplacement des tuyauteries et robinets Travaux de calorifugeage (en particulier pour les canalisations exposées : garages et celliers)	Maintien hors gel dans les pièces à vivre
Canalisations d'évacuation	Dégorgement ou réparation si récurrence injustifiée	Dégorgement si responsabilité avérée du locataire
Installation électrique	Remplacement et réparation des tableaux et de l'installation si installation non conforme à la date de vente (normes de la date de construction), travaux suite à travaux de mise en conformité	Remplacement des douilles, ampoules, tubes lumineux, fusibles, prises de courant et toutes suggestions d'appareillage Remplacement partiel des gaines protectrices apparentes
Installation téléphonique	Remplacement et réparation du réseau téléphonique intérieur	Remplacement des appareils téléphoniques, réparations des prises
Ventilation mécanique contrôlée	Remplacement et réparation des pièces ou de l'équipement et conduits y compris raccordement des gaines	Entretien : Remplacement des interrupteurs et fusibles Vérification des branchements électriques Nettoyage des bouches d'aération et filtres Remplacement des filtres existants Entretien du caisson, nettoyage pales
Convecteurs ou autres équipements de chauffage	Remplacement des appareils en panne et en cas de vétusté	Entretien : Nettoyage des convecteurs Menues réparations et réglage des appareils de pilotage de l'installation
Radiateurs	Remplacement	Réglage et nettoyage Vérification des connexions
Meubles de cuisine et meubles sous évier	Remplacement en cas de vétusté	Entretien et remplacement
Evier	Remplacement	entretien et reprise joints silicone
Matériels divers (cuisinières, sèche linge, machine à laver)		Remplacement et réparations
Pompe de relevage	Réparation et remplacement	Entretien
Sonnettes intérieures	Remplacement Remplacement des circuits d'alimentation	Menues réparations (changement des boutons, rebranchement de fils électriques, ...)
Dératisation, désinsectisation	Opération dans les locaux communs Relation avec les communes en cas d'infestation	Produits utilisés lors des opérations Opérations dans les parties privatives

5/ PARTICULARITES POUR LES PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES COLLECTIFS

Nature des travaux	A charge du propriétaire	A charge de MGEL LOGEMENT
	Réfection des sols à l'identique de l'existant dans les parties communes telles que les halls d'accueil, cage d'escaliers et circulations si l'état de vétusté est nécessaire Réfection des faïences dans cuisines, lingerie...etc	Remplacement des tapis brosse Nettoyage (récupérable)

Escaliers communs, locaux communs, circulations	Remplacement total ou partiel des plafonds et dalles de faux plafond Réfection nez de marche en cas de vétusté Réfection des revêtements muraux en cas de vétusté, et remplacement des boîtes à lettres	Remplacement des sols souples lié à des dégradations, à un usage anormal ou à du vandalisme Entretien des boîtes à lettres
Cheneaux, gouttières	Remplacement en cas de vétusté et réparation	Nettoyage périodique et dégorgement
Dératisation, désinsectisation	Opération de dératisation ou désinctisation (60%)	Produits utilisés pour les opérations (40%)
Sécurité incendie	Le remplacement des organes de désenfumages défectueux Le remplacement à l'identique de la centrale de sécurité incendie La fourniture et pose d'extincteurs et le remplacement éventuel des existants Installation et mise à jour de la signalisation de sécurité (panneaux, consignes,...), Le remplacement des détecteurs de fumées hors d'usage (durée de vie: 4 ans). Il est à ce sujet recommandé de prendre un contrat d'entretien incluant le remplacement périodique des détecteurs à raison d'un quart par an. (selon la Règle R7 de l'APCAD), le remplacement des ventouses	La tenue d'un Registre de sécurité est obligatoire. Toutes les interventions d'entreprises sur le ou les établissements y seront consignées. Le contrat d'entretien annuel des systèmes de sécurité incendie (Système de Sécurité Incendie de catégorie A, systèmes de désenfumage, alarmes, centrale incendie, détecteurs, colonnes sèches, extincteurs, affichages) avec une entreprise compétente. La maintenance et le petit entretien des équipements de désenfumages La maintenance des ventouses La vérification périodique (annuelle) obligatoire des équipements incendie (système de désenfumage, alarmes, centrale incendie, détecteurs) à faire réaliser par une entreprise compétente. La vérification périodique (3 ans) obligatoire des équipements incendie (Système de Sécurité Incendie de catégorie A) à faire réaliser par un bureau de contrôle. (selon le Règlement de Sécurité contre l'incendie dans les ERP art DF8, MS73). La vérification annuelle obligatoire des extincteurs avec une entreprise compétente.
Champignon et Thermite	Traitement	

NB : Dans l’esprit du contrat de bail signé entre PROPRIETAIRE et MGEL LOGEMENT, il reste entendu que l’ensemble des travaux consécutifs à un défaut d’entretien, à un usage anormal mais surtout à une dégradation volontaire resteront à la charge du locataire MGEL LOGEMENT.