



PROJET DE BAIL COMMERCIAL

*de locaux d'hébergement meublés dans une résidence avec services
soumis aux dispositions de l'Article L 145-1 du Code du Commerce*

Résidence de tourisme LIVE & CO Cours Saint Louis

(74 du Cours Saint Louis à BORDEAUX)

Entre les soussignés :

LE BAILLEUR

Civilité :

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénom(s) :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Téléphone :

Email :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Profession :

Situation familiale :

☐ Célibataire

☐ Marié(e)

☐ PACSé(e)

☐ Divorcé(e)

☐ Communauté légale

☐ Séparation de biens

☐ Participation aux acquêts

☐ Communauté universelle

Date de mariage :

Lieu de mariage :

Nom du notaire et date du contrat de mariage :

☐ Séparation de biens

☐ Indivision

Date du PACS :

Lieu du PACS :

☐ Veuf(ve)

ET LE CAS ECHEANT

Civilité :

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénom(s) :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Téléphone :

Email :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Profession :

Situation familiale :

☐ Célibataire

☐ Marié(e)

☐ Communauté légale

☐ Séparation de biens

☐ Participation aux acquêts

☐ Communauté universelle

Date de mariage :

Lieu de mariage :

Nom du notaire et date du contrat de mariage :

☐ PACSé(e)

☐ Séparation de biens

☐ Indivision

Date du PACS :

Lieu du PACS :

☐ Divorcé(e)

☐ Veuf(ve)



OU

Nom de la société :

Forme juridique :

Capital social :

Siège social :

En cours d'immatriculation : ☐ Oui ☐ Non

Numéro de SIREN :

Nom du représentant légal :

Qualité du représentant :

Email de contact :

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

Ci-après dénommé « le **BAILLEUR** » ;

LE PRENEUR

La société **LIVE & CO**, Société par Actions Simplifiée au capital social de 150.000 euros, dont le siège social est situé au 21 rue Jean Bertin 26000 VALENCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Romans sous le numéro 908 335 714, ayant pour président LWS HOSPITALITY, Société par Actions Simplifiée au capital social de 12.661.142 euros, dont le siège social est situé au 21 rue Jean Bertin 26000 VALENCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Romans sous le numéro 938 347 739, représentée par PM DEVELOPPEMENT, Société par Actions Simplifiée au capital social de 1.000 euros, dont le siège social est situé au 17 rue Alphonse de Neuville 75017 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 451 403 869, représentée par M. Philippe Menguy agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président,

ci-après dénommé « le **PRENEUR** » ;

A l'effet des présentes, BAILLEUR et PRENEUR seront désignés ensemble « les **PARTIES** » ou individuellement « la **PARTIE** » ;

LA CAUTION

En présence de la société LWS HOSPITALITY - Société par Actions Simplifiée au capital social de 12.661.142 euros, dont le siège social est situé au 21 rue Jean Bertin 26000 VALENCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Romans sous le numéro 938 347 739 -, ci-après la CAUTION, représentée au BAIL par son Président la société PM DEVELOPPEMENT, elle-représentée par Monsieur Philippe MENGUY, intervenant aux présentes,

ci-après dénommé « la **CAUTION** ».

Il est exposé ce qui suit :

Suivant contrat de réservation conclu en application des dispositions de l'Article [L. 261-15](#) du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR acquiert en l'état futur d'achèvement auprès de la SCI KEYSTONE CHARTRONS, le « **VENDEUR** », un appartement dans le programme dénommé LIVE & CO BORDEAUX COURS SAINT LOUIS, consistant en un immeuble à destination de résidence de tourisme classée au sens de l'Article [D. 321-1](#) du Code du tourisme, ci-après nommée la « **RESIDENCE** », destinée à faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'acte de vente en l'état futur d'achèvement est reçu par Maître Nicolas RUFFIN, Notaire à Poitiers, ci-après le « **NOTAIRE** ».

Le VENDEUR s'est engagé à livrer l'appartement meublé au quatrième trimestre de l'année 2026, étant acté que BAILLEUR acquiert irrévocablement le mobilier meublant l'appartement auprès du PRENEUR au jour de la vente.

De son côté, le PRENEUR a le projet d'exploiter la RESIDENCE en assurant un certain nombre de prestations. Aussi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des appartements meublés et équipés de ladite résidence, après leur livraison, à l'effet de les sous-louer à la nuitée, la semaine ou au mois aux futurs clients de la RESIDENCE.

Ainsi, après livraison de la RESIDENCE par le VENDEUR, le PRENEUR versera un loyer au BAILLEUR, quel que soit le taux d'occupation réel de l'appartement, et devra respecter certaines obligations, annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR à s'engager dans les présentes, telles que la fourniture des prestations ci-après décrites.

Ceci expose, il est convenu ce qui suit comportant des conditions particulières (titre 1) et des conditions générales (titre 2) qui forment ensemble le « BAIL » :

TITRE 1

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1. BIENS LOUES

Les biens immeubles loués, comprenant les quotes-parts de parties communes attachées et les biens meubles, sont situés au 74 du Cours Saint Louis à BORDEAUX (33000), au sein d'un « **IMMEUBLE** » soumis au statut de la copropriété (copropriété secondaire) à destination de résidence de tourisme classée au sens de l'Article [D. 321-1](#) du Code du tourisme, réparti sur deux bâtiments (A et B) et six étages comportant :

- 128 appartements (aussi nommés « unités d'hébergement »), en constituant les Parties Privatives,
- et des espaces destinés aux circulations, à l'accueil, à la bagagerie, à la réalisation des services, à la restauration, à la consommation de boissons, aux réunions, au nettoyage, au coworking, à l'activité physique, à la détente, aux sanitaires, etc., en formant les Parties Communes.

L'IMMEUBLE constitue une partie d'un ensemble immobilier plus vaste soumis au statut de la copropriété (copropriété principale) implanté sur un terrain figurant au cadastre de la commune de Bordeaux sous les références 63 RK 188, 63 RK 189, 63 RK 191, 63 RK 195, 63 RK 200 et représentant une surface totale de 5.530 mètres carrés.

Les biens immeubles loués, comprenant les quotes-parts de Parties Communes attachées et les biens meubles, sont les suivants, étant observé que la désignation des biens qui fera foi entre les Parties sera celle figurant à l'acte définitif :

Numéro de Lot au sein de la copropriété secondaire :	
Numéro de l'appartement :	
Type d'appartement :	
Etage :	
Surface habitable en m² :	
Surface annexe en m² :	
Stationnement :	☐ oui n°0 ☒ non
Tantièmes :	

Le PRENEUR déclare avoir une connaissance suffisante de leur désignation et de leur consistance. Tels au surplus que les lieux existent ou existeront, se poursuivent et comportent, avec leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve, le PRENEUR déclarant les connaître parfaitement pour avoir eu transmission des pièces essentielles à savoir le projet de règlement de copropriété - état descriptif de

division, les plans, la notice descriptive, le descriptif des Parties Communes. Le tout de manière à permettre au PRENEUR d'utiliser les biens immeubles loués conformément à leur destination et à les mettre à disposition de ses clients dans le cadre de la législation.

ci-après dénommés ensemble les « **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** » ou simplement les « **BIENS** » ;

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET DU BAIL

Les PARTIES conviennent que le BAIL prendra effet au premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel sera intervenue la livraison de l'intégralité des parties privatives et communes de l'IMMEUBLE par le VENDEUR, ladite livraison étant en toute circonstance subordonnée à la validation de la conformité des installations par arrêté municipal pris sur avis de la commission de sécurité et d'accessibilité, préalable à l'ouverture au public de la RESIDENCE.

Toutefois, si le nombre de jours entre la date de livraison et le premier jour du mois civil suivant est inférieur à quinze (15), la prise d'effet sera différée au premier jour du mois civil d'après.

ARTICLE 3. LOYER ANNUEL

3.1. MONTANT

Le montant annuel du loyer hors taxes pour l'ensemble des BIENS sera de :

..... euros (..... €) /HT/an).

La TVA au taux en vigueur (10% au jour de conclusion des présentes) s'ajoutera à ce montant.

3.2. INDEXATION

Les PARTIES conviennent que, s'agissant de l'indexation du loyer prévu au 3.1., la valeur initiale de l'Indice des Loyers commerciaux (ILC) à prendre en compte et les conditions de cette révision sont définies à l'ARTICLE 11 des CONDITIONS GENERALES.

TITRE 2

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1. BAIL - DESIGNATION

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions des articles [L. 145-1 et suivants](#) du Code du commerce, les BIENS désignés à l'ARTICLE 1 des CONDITIONS PARTICULIERES dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de Parties Communes et d'équipements collectifs de l'IMMEUBLE attachée auxdits BIENS ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

En tant que de besoin, les PARTIES conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes, qu'elles soumettent conventionnellement le présent BAIL et ses renouvellements au statut des baux commerciaux tel que résultant des textes susvisés, et ce, pour la totalité des locaux loués et pour la totalité des activités qui y seront exercées et alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies, le BAIL étant également régi par les dispositions supplétives des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes ou aux dispositions impératives du statut.

Le PRENEUR bénéficiera donc du statut des baux commerciaux et notamment de la propriété commerciale alors même qu'il n'occuperait pas ou ne jouirait pas lui-même de tout ou partie des locaux loués et alors même qu'il n'exploiterait pas un véritable fonds de commerce dans tout ou partie des locaux loués.

Le BAILLEUR déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le PRENEUR la jouissance de la totalité des BIENS ET DROITS IMMOBILIERS, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation de la RESIDENCE auprès d'une clientèle lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le BAILLEUR consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des BIENS dans leur intégralité de sa consistance, savoir, tant dans leurs Parties Privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des Parties Communes qu'ils confèrent au profit du PRENEUR. Le PRENEUR bénéficie donc, de la protection instituée par le statut des baux commerciaux pour la totalité des BIENS.

En conséquence, il est expressément rappelé, conformément à l'Article [L. 321-3](#) du Code de tourisme, qu'en cas de refus de renouvellement du BAIL par le BAILLEUR portant sur tout ou partie des BIENS, soit aussi bien dans les Parties Privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des Parties Communes, l'indemnité d'éviction prévue à l'Article [L. 145-14](#) du Code de commerce, due au PRENEUR sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature que lui aura causé directement ou indirectement ce refus, et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploitées dans la RESIDENCE dont dépendent les BIENS y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du PRENEUR (sous-locataire, mandataires etc.).

ARTICLE 2. DUREE DU BAIL

2.1 DUREE INITIALE

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée de quinze (15) années ferme à compter de sa prise d'effet définie à l'ARTICLE 2 des CONDITIONS PARTICULIERES.

Les Parties sont averties de l'inapplicabilité aux présentes des dispositions de l'Article [L. 145-34](#) du Code de commerce relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement du BAIL.

2.2 ABSENCE DE FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Aux termes des dispositions de l'Article [L. 145-7-1](#) du Code de commerce, les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidence de tourisme mentionnées à l'Article L. 321-1 du Code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

Toutefois, si à son terme le BAIL fait l'objet d'un renouvellement, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale du bail renouvelé par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire en respectant un préavis de six (6) mois.

2.3 DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement du BAIL à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le BAILLEUR pourra adresser au preneur plus de six (6) mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement ou refuser le renouvellement dans les conditions restrictives de l'Article L. 145-14 du Code de commerce.

À défaut de congé, le PRENEUR pourra, soit dans les six (6) mois précédant l'expiration du BAIL, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le BAIL se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

ARTICLE 3. DESTINATION

L'IMMEUBLE dans lequel sont situés les BIENS, sera exploité par le PRENEUR en qualité de résidence de tourisme au sens de l'Article [D. 321-1](#) du Code du tourisme à laquelle pourra être adjoint un service de restauration et de débit de boissons.

La RESIDENCE visera par ses équipements et services un classement trois étoiles tout en proposant des prestations compatibles avec un classement quatre étoiles. La RESIDENCE s'adressera à une

clientèle de passage, de tourisme et d'affaire, pour des hébergements à la nuitée, à la semaine ou au mois, mais également les jeunes actifs en recherche d'hébergement temporaire.

Dans les BIENS pris à bail, comme dans tous les locaux similaires de l'IMMEUBLE qu'il a déjà loués ou qu'il va prendre en location, le PRENEUR proposera de manière habituelle à sa clientèle (i) des prestations d'hébergement conformes à ce qui précède, (ii) la mise à disposition gratuite comme onéreuse d'espaces collectifs pour l'accueil, le travail, le sport, le divertissement et la détente, ainsi que (iii) les prestations services suivantes :

- La réception personnalisée de la clientèle,
- La fourniture du petit déjeuner,
- Le nettoyage régulier des locaux,
- La fourniture de linge de maison.

Cette activité de fourniture de prestations d'hébergement, par la mise à disposition d'un appartement meublé comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale et temporaire par le client, auxquelles sont annexés les services sus-listés, est soumise à la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) conformément aux dispositions de l'Article [261 D](#) 4-b du Code général des Impôts ainsi qu'aux précisions apportées par le Bulletin Officiel des Finances Publiques - Impôts n° [BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20](#) (points 10 à 130) publié le 26 mars 2025.

Le PRENEUR pourra adjoindre aux activités ci-dessus prévues des activités connexes ou complémentaires dans les conditions et formes prévues par les dispositions de l'Article [L. 145-47](#) du Code de commerce, (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'Article L. 145-48 du même code (déspécialisation plénière).

La liste des prestations est communiquée à titre d'information, le PRENEUR pouvant librement en modifier les termes, à condition toutefois que la destination des lieux loués soit respectée et notamment que trois (3) des prestations précisées ci-dessus soient maintenues, de sorte que ne soient pas remises en cause les conditions imposées par l'Article [261 D](#) - 4 du Code Général des Impôts permettant l'assujettissement des loyers à la TVA.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement que la présente location soit soumise à la TVA et soit éligible au dispositif fiscal de réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés dans les résidences de tourisme.

Le PRENEUR s'engage à solliciter et obtenir la décision de classement de la RESIDENCE conformément aux dispositions de l'Arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme.

Le PRENEUR s'engage à respecter les prescriptions légales et administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du BAIL.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les BIENS dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus.

ARTICLE 4. ENVIRONNEMENT

4.1. ETATS DES RISQUES ET POLLUTION

Conformément aux dispositions des articles [L. 125-5](#) et R. 125-26 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS ET DROITS IMMOBILIERS est situé dans une zone de risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques et/ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

Un état des risques et pollutions, établi depuis moins de six (6) mois avant la date de conclusion du présent BAIL, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés au BAIL (ANNEXE 3).

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'IMMEUBLE et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par l'Article [L. 125-1](#) et suivants du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'IMMEUBLE et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

En tant que de besoin, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance les BIENS n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'Article [L. 125-2](#) ou de l'Article [L. 128-2](#) du Code des assurances.

Le PRENEUR étant ainsi informé de cette situation, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR et reconnaît ainsi que le BAILLEUR a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

4.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les BIENS ET DROITS IMMOBILIERS objets du BAIL entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'Article [L. 126-26](#) du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence sera annexé au BAIL au jour de sa prise d'effet un diagnostic de performance énergétique dont la validité sera de dix (10) ans.

Il sera établi, au plus tard à la livraison de l'IMMEUBLE, par un expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5. PRISE DE POSSESSION DES BIENS

Le PRENEUR bénéficiera d'une mise à disposition anticipée des BIENS à compter de la livraison par le VENDEUR pour lui permettre notamment d'exercer les mandats conférés par le BAILLEUR au titre de l'ARTICLE 17 en matière de livraison et de levée des réserves, et de préparer l'ouverture au public de

la RESIDENCE.

Le PRENEUR prendra les BIENS dans l'état où ils se trouveront au jour de leur livraison par le VENDEUR, sans recours contre le BAILLEUR et sans pouvoir lui réclamer aucune réfection, ni aucun aménagement, ni aucune indemnité ou diminution de loyer.

Conformément aux dispositions de l'Article [L. 145-40-1](#) du Code de commerce, lors de la prise de possession des BIENS, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les PARTIES. Cependant, les BIENS étant donnés à bail au PRENEUR à l'état neuf, les PARTIES conviennent que le procès-verbal de livraison qui sera dressé entre le VENDEUR et le BAILLEUR (ou son mandataire le cas échéant) vaudra état des lieux d'entrée à la date de prise d'effet du BAIL prévue à l'ARTICLE 2 des CONDITIONS PARTICULIERES.

ARTICLE 6. JOUISSANCE DES BIENS

Le PRENEUR jouira des BIENS à compter du jour de la prise de possession. Il ne pourra cependant jusqu'à la date de prise d'effet du BAIL, résultant des stipulations de l'ARTICLE 2 des CONDITIONS PARTICULIERES, n'exercer aucune des activités prévues à l'ARTICLE 3 des CONDITIONS GENERALES.

Dès la prise d'effet du BAIL, le PRENEUR jouira pleinement mais paisiblement des BIENS.

Le PRENEUR bénéficiera en outre de la jouissance des Parties Communes et des éléments d'équipement collectifs de l'IMMEUBLE, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de la RESIDENCE.

Le PRENEUR ne fera, dans les lieux loués et sur les BIENS en général, aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du BAILLEUR, à l'exception de celle nécessitée par son activité.

Le PRENEUR 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, des sous-locataires ou de ses clients.

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, de législation du travail etc. de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou être recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra se conformer au règlement de copropriété de l'IMMEUBLE et à celui de l'ensemble immobilier dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire de chaque demeurera annexé au présent BAIL. Il devra également respecter les décisions prises par les assemblées des copropriétaires, au même titre que tout copropriétaire. En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent BAIL, et celles des règlements de copropriété de l'IMMEUBLE et/ou de l'ensemble immobilier, ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

ARTICLE 7. ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra librement installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité

commerciale, sous réserve des règles d'urbanisme et du respect des règlements de copropriété applicables, et de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Le BAILLEUR renonce à tout droit et à toute indemnité sur la ou les enseignes qui seront installées par le PRENEUR, reconnaissant qu'elles participent de la propriété commerciale de celui-ci.

ARTICLE 8. ASSURANCE DES BIENS ET DE L'IMMEUBLE

Le PRENEUR s'oblige à faire assurer auprès de compagnies notoirement solvables, et maintenir assurés, à compter de la prise de possession des BIENS et pendant toute la durée du BAIL, les BIENS, incluant le mobilier et les éléments d'équipement, contre l'incendie, le vol, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les autres risques locatifs et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR souscrira également dès la livraison, à ses frais et pour le compte du BAILLEUR, une assurance « propriétaire non occupant » visant à garantir les BIENS notamment contre les risques d'incendie, explosions, foudre, fumée, dommages électriques, chutes et chocs d'aéronefs et objets aériens tombant de ceux-ci, choc de véhicules terrestres, ouragan, cyclones, grêle et neige sur les toitures, tempêtes, grèves, émeutes, mouvements populaires, vol et actes de vandalisme, dégâts des eaux, bris de glaces, bris de machine, effondrement, les événements hors catastrophes naturelles, attentats et catastrophes naturelles.

Le PRENEUR contractera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices pour garantir les risques de responsabilité civile, de responsabilité professionnelle et tout risque spécial inhérent à son activité et à son occupation des lieux.

En conséquence de ce qui précède, le PRENEUR agira en matière d'assurance des BIENS tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et en tout état de cause, bénéficiera seul, des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées, à charge pour le PRENEUR de remettre les lieux en état, comme ils étaient avant le sinistre.

Le PRENEUR devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du BAILLEUR.

Le BAILLEUR sera également garanti au travers de l'assurance des murs, souscrite par le syndicat de copropriété, du préjudice consécutif à un sinistre survenu dans les Parties Communes de l'IMMEUBLE. Le BAILLEUR devra à ce titre veiller à ce que le syndic de copropriété assure pendant toute la durée du BAIL lesdites parties communes en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de tempête de neige ou de grêle, et de toute catastrophes naturelles, de dégâts des eaux, d'attentats, actes de terrorisme, vandalisme, émeutes, mouvements populaires, impact d'objets aériens, chocs de véhicules terrestres, à travers une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du Bail. Le BAILLEUR s'engage à cette fin à voter en faveur de la souscription par le syndicat de copropriété des assurances nécessaires.

ARTICLE 9. ENTRETIEN DES BIENS ET REPARATIONS

9.1. CHARGES DU PRENEUR

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée BAIL, maintenir les BIENS en bon état de propreté, d'entretien, de réparation, de fonctionnement, d'accessibilité et de sécurité, de quelque nature que ce soit à l'exception des grosses réparations relevant de l'Article [606](#) du Code civil et du mobilier dont le sort est régi par l'ARTICLE 10 des présentes.

Pour ce faire, le PRENEUR assurera l'entretien et les réparations de toute nature des BIENS y compris en cas de vétusté et à l'exception du mobilier visé à l'ARTICLE 10, et par conséquent (i) les travaux d'entretien et de grosses réparations à l'exclusion de celles relevant de l'Article [606](#) ci-dessus, et (ii) les travaux de remplacement ou mise aux normes des réseaux et équipements de chauffage, eau chaude et climatisation attachés à l'appartement.

Le PRENEUR assurera tous les éventuels travaux de mise en conformité des locaux loués et de l'IMMEUBLE imposés par son activité, à l'exception des grosses réparations relevant de l'Article 606 visé.

Le PRENEUR supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de sa clientèle.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes les conséquences dommageables liées à un manquement à son obligation d'entretien et de réparation ou à une mauvaise utilisation.

Il est précisé ici que les réparations incombant au PRENEUR seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celle nécessitée par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR laissera au terme du BAIL les BIENS en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement, sauf usure normale, avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissement que le PRENEUR aura pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au BAILLEUR. Le BAILLEUR ne pourra pour sa part réclamer au PRENEUR la remise en état neuf d'origine.

Conformément aux dispositions de l'Article [L 145-40-1](#) du Code de commerce, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre le BAILLEUR et le PRENEUR à la date de restitution des locaux en fin de bail.

9.2. CHARGES DU BAILLEUR

Le BAILLEUR conservera à sa charge les grosses réparations prévues à l'Article [606](#) du Code Civil.

Le PRENEUR devra notifier sans délai au BAILLEUR tout désordre affectant les BIENS qui rendrait nécessaire son intervention dans des réparations. A défaut de diligence du BAILLEUR pour entreprendre

lesdites réparations sous deux (2) mois suivant notification, le PRENEUR pourra faire entreprendre les réparations aux frais et risques du BAILLEUR.

Conformément aux dispositions de l'Article [L. 145-40-2](#) du Code de commerce, le BAILLEUR devra communiquer tous les trois (3) ans au PRENEUR un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés, le cas échéant dans les trois (3) années précédentes en précisant leur coût.

Compte tenu de l'état neuf des BIENS donnés à bail à la date de prise d'effet du BAIL, le BAILLEUR informe le PRENEUR qu'il n'a pas prévu de réaliser des travaux au cours des trois (3) prochaines années.

ARTICLE 10. MOBILIER

Les dispositions du présent article ne visent que le mobilier des Parties Privatives de la RESIDENCE. L'acquisition, la gestion et le remplacement du mobilier des Parties Communes relèvent de la seule responsabilité du PRENEUR pour le compte de la copropriété.

10.1. FOURNITURE DU MOBILIER D'ORIGINE

Le BAILLEUR s'oblige à mettre à disposition du PRENEUR l'appartement prévu à l'ARTICLE 1 des CONDITIONS PARTICULIERES, entièrement meublé, et ce, conformément aux dispositions du Décret n° [2015-981](#) du 31 juillet 2015.

Un inventaire, approuvé par les PARTIES, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bain de l'appartement est annexé au présent contrat (ANNEXE 2), avec le coût correspondant.

Le BAILLEUR s'oblige à prendre en charge les coûts de la fourniture de l'ameublement de l'appartement qu'il loue au PRENEUR avec le mobilier agréé par ce dernier.

10.2. RENOUVELLEMENT DU MOBILIER

Les causes de renouvellement du mobilier sont de deux ordres et obéissent à des régimes spécifiques définis ci-après.

10.2.1. RENOUVELLEMENT DU MOBILIER DEGRADE

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en bon état de fonctionnement et d'entretien. Il sera tenu au remplacement à ses frais du mobilier dégradé par le fait de son personnel ou des occupants, ou dégradé par toute autre cause, qui soit en substance telle qu'elle impose le remplacement du mobilier concerné (bris, dysfonctionnement...etc.). Dans cette hypothèse, le BAILLEUR restera le seul propriétaire des biens mobiliers acquis en remplacement. Si cela est techniquement possible et si le coût en est inférieur, le PRENEUR pourra préférer une réparation à un rachat d'un élément équivalent.

À cet effet le BAILLEUR mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte, mais aux frais du PRENEUR, au renouvellement ou à la réparation du

meublier dégradé.

10.2.2. RENOUVELLEMENT DU MOBILIER VETUSTE

Le renouvellement du mobilier vétuste aura lieu à l'initiative du PRENEUR, mais aux frais du BAILLEUR selon les prescriptions suivantes :

10.2.2.1 Définition de la vétusté

Les PARTIES conviennent, puisqu'il s'agit d'optimiser les performances locatives de la RESIDENCE, que les meubles qui auront atteint l'âge de douze (12) ans à compter de la prise d'effet du BAIL seront contractuellement considérés entre elles comme vétustes même s'ils demeurent au sens traditionnel « utilisables ». Il s'agit donc d'une vétusté spécifique, conventionnelle, liée à la nécessité de présenter à la clientèle de la RESIDENCE, un ameublement correspondant au goût du jour.

Les PARTIES conviennent par ailleurs que si un élément du mobilier au terme de la période de douze (12) années, correspond à la fois à la définition de la vétusté donnée par le présent article, et à la définition du mobilier dégradé de l'ARTICLE 10.2.1, c'est le régime du renouvellement du mobilier vétuste prévu au présent 10.2.2. qui s'appliquera.

10.2.2.2 Renouvellement

Le PRENEUR pourra procéder au renouvellement du mobilier vétuste.

Le mobilier choisi par le PRENEUR devra correspondre aux mêmes éléments - sans mobilier supplémentaire - que ceux de l'inventaire annexé au présent contrat. Il devra se faire dans une gamme de qualité équivalente. Ce renouvellement n'aura donc pour objet que d'actualiser le mobilier afin de le rendre conforme aux attentes de la clientèle pour une résidence de cette catégorie.

Il est expressément convenu que la prorogation tacite ou le renouvellement du BAIL ne créera pas de rupture dans le calcul des périodes successives, si bien que dans ces hypothèses, les périodes successives se décomptent à compter de l'entrée en vigueur du bail d'origine, et non de celle du contrat prorogé ou renouvelé, les articles relatifs au renouvellement du mobilier étant considérés comme essentiels de l'engagement des PARTIES.

Le PRENEUR dispose par ailleurs de la possibilité de changer, à son initiative et à tout moment, le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du BAILLEUR, sans avoir à respecter le délai de vétusté défini au 10.2.2.1.

Il s'ensuit qu'aucun mobilier, d'origine ou renouvelé - serait-ce à l'initiative du PRENEUR et à ses frais - ne pourra faire l'objet d'un remplacement selon les prescriptions du présent article aux frais du BAILLEUR pour vétusté ou dégradation, avant d'avoir atteint douze (12) ans d'âge.

10.2.2.3 Evaluation du prix

Le prix du mobilier hors taxe supporté par le BAILLEUR ne pourra, sauf accord contraire, être supérieur à 10% du prix du mobilier hors taxe acquis initialement par le BAILLEUR. Ainsi, la fraction qui excéderait ces 10% serait supportée par le PRENEUR.

Lorsque plusieurs éléments mobiliers seront renouvelés simultanément, il n'y aura pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et l'ensemble du coût des éléments concernés constituera l'assiette du calcul. Le PRENEUR devra accompagner sa demande de tout justificatif.

Le PRENEUR assurera le paiement du mobilier renouvelé auprès du fournisseur et le remboursement du BAILLEUR interviendra par compensation, au sens de l'Article [1347](#) du Code civil avec les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des autres dispositions du présent contrat de bail, dans une limite de six (6) trimestres compensés aux dates d'exigibilité des paiements du loyer.

Le BAILLEUR pourra toutefois choisir de financer le mobilier, à la commande, par le versement du montant du mobilier à renouveler au PRENEUR.

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

ARTICLE 11. LOYER

11.1. MONTANT

Le BAIL est consenti et accepté moyennant le loyer indiqué à l'ARTICLE 3 des CONDITIONS PARTICULIERES.

11.2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Ce loyer est assujéti à la TVA au taux en vigueur conformément à l'Article [261 D](#) du Code général des Impôts, le BAILLEUR renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'Article 293 F de ce même code. Il importe que le BAILLEUR exerce cette option 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, la déclaration d'existence prévue à l'Article 286 du Code général des Impôts.

Pour le bon maintien de ce régime d'assujettissement, le PRENEUR s'obligera à dispenser au moins trois (3) des prestations de services énoncées par l'Article [261 D](#) 4° b du Code général des impôts, listées à l'ARTICLE 3 des CONDITIONS GENERALES, étant précisé que l'absence de consommation desdits services par la clientèle de la RESIDENCE ne pourra être considérée comme une absence de fourniture desdites prestations.

En cas de modification du taux de TVA, le loyer TTC serait modifié en conséquence.

11.3. PAIEMENT

Le loyer annuel sera payable en numéraire par virement par quart versé par trimestre civil, à terme échu, au plus tard le 15 avril pour le 1^{er} trimestre, le 15 juillet pour le 2^e trimestre, le 15 octobre pour le 3^e trimestre, le 15 janvier de l'année suivante pour le 4^e trimestre.

Pour la première période, le loyer trimestriel sera calculé *pro rata temporis* entre la prise d'effet du BAIL et la fin du trimestre civil en cours.

Il est convenu entre les PARTIES que le PRENEUR bénéficiera d'une franchise de loyer d'un quart (1/4) du loyer annuel applicable du jour de la date de prise d'effet du BAIL telle que définie aux CONDITIONS PARTICULIERES.

11.4. INDEXATION

Sans préjudice des dispositions des articles L. 145-37 et suivants du Code de commerce relatives à la révision légale, le loyer est indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'INSEE.

Il sera ainsi automatiquement et de plein droit indexé à la date anniversaire de la date de prise d'effet au terme de chaque période triennale pour la durée de la période triennale à échoir, dans le même sens et la même proportion que 100% de la variation dudit indice constatée par rapport à sa valeur prise trois (3) ans en arrière, sans pouvoir toutefois excéder 5% à la hausse comme à la baisse.

La première indexation s'effectuera au 3^{ème} anniversaire suivant la date de prise d'effet du BAIL en prenant (i) pour loyer de référence le loyer stipulé ci-dessus, (ii) pour indice de référence, le dernier indice publié au 2^{ème} anniversaire de la date de prise d'effet du BAIL et (iii) pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer en prenant (i) pour loyer de référence loyer en vigueur au moment de l'indexation, (ii) pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer, et (iii) pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

La présente clause d'indexation ainsi que son encadrement s'appliquent au présent BAIL ainsi qu'à ses éventuels renouvellements.

ARTICLE 12. CHARGES

Le PRENEUR supportera l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au Décret n°[87-713](#) du 26 août 1987, les charges de copropriété dites « non récupérables » et plus généralement, toutes dépenses, nécessaires au bon fonctionnement des Parties Privatives et Communes de l'IMMEUBLE.

Le BAILLEUR adressera au PRENEUR l'état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances relatifs au BAIL mentionné au premier alinéa de l'Article [L. 145-40-2](#), comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, au plus tard dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le BAILLEUR s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre toute décision de nature à engager des dépenses pour le PRENEUR sans l'accord exprès de celui-ci.

ARTICLE 13. IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous impôts, taxes et contributions afférents à sa qualité de locataire ou à ses activités, y compris lorsque celles relèveront de la sous-location des BIENS.

Dans les conditions ci-après exposées, sauf modification législative ou réglementaire ultérieure, et en application des articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, il est expressément convenu que le PRENEUR supportera en sus les impôts et taxes, directement liés à la propriété des BIENS et à leur seul titre, à la charge du BAILLEUR, y compris les taxes additionnelles y afférentes, à l'exclusion de toute taxe exceptionnelle ou nouvelle qui serait créée postérieurement à la signature du BAIL.

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera payée par le BAILLEUR au Trésor public puis intégralement remboursée par le PRENEUR ;
- La taxe foncière sera payée par le BAILLEUR au Trésor public puis remboursée par le PRENEUR dans la limite d'un plafond de 8,76 euros par mètre carré SHAB par an.

Les impôts et taxes ci-dessus listés seront remboursés par le PRENEUR en même temps que la part du loyer due au titre du quatrième trimestre de l'année d'imposition sur production par le BAILLEUR de son avis d'imposition et d'une preuve de complet paiement du rôle. Le BAILLEUR est ainsi informé que seules les dettes fiscales acquittées pourront lui être remboursées par le PRENEUR.

ARTICLE 14. DEPOT DE GARANTIE

14.1 MONTANT

Pour garantir le paiement de toute somme due en application du BAIL à la charge du PRENEUR, celui-ci versera au BAILLEUR, concomitamment au paiement du premier terme de loyer, une somme égale à un quart du loyer annuel, représentant trois (3) mois de loyer mensuel conformément aux dispositions de l'Article [L.145-40](#) du Code de commerce, à titre de dépôt de garantie.

14.2 UTILISATION

La somme d'argent remise au BAILLEUR au titre de ce dépôt de garantie ne sera pas productive d'intérêt au profit du PRENEUR.

La constitution du dépôt de garantie emportera dépossession des sommes remises au BAILLEUR et elles pourront être librement utilisées par lui en une ou plusieurs fois sans formalité, pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, accessoires ou autres sommes dues au titre du BAIL, après lettre de rappel adressée en recommandé avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse pendant un (1) mois.

14.3 RECONSTITUTION

Toute utilisation par le BAILLEUR de tout ou partie des sommes constituant le dépôt de garantie dans les conditions ci-dessus exposées, obligera le PRENEUR à reconstituer le dépôt de garantie à due concurrence de son niveau initial dans un délai maximum de deux (2) mois.

14.4 RESTITUTION

Les sommes versées au BAILLEUR à titre de dépôt de garantie seront restituées au PRENEUR à compter du neuvième anniversaire de la prise d'effet du BAIL, à la condition que le BAILLEUR n'ait pas eu à utiliser le dépôt de garantie aux cours des six (6) années précédentes.

Dans le cas contraire, la restitution n'aura lieu qu'au terme de six (6) années après la dernière reconstitution du dépôt de garantie.

Toute restitution dans les conditions prévues ci-dessus pourra se faire par compensation de toute somme due par le PRENEUR au BAILLEUR.

A défaut de réalisation des conditions ci-dessus permettant la restitution du dépôt de garantie en cours de BAIL, les sommes le constituant seront restituées au PRENEUR dans les deux (2) mois suivant son départ des lieux, remise des clés, justification de l'acquis de ses contributions, taxes, droits quelconques, exécution des réparations à sa charge, déduction faite éventuellement de toutes sommes qui seraient dues au BAILLEUR à quelque titre que ce soit. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas compenser le montant du dépôt de garantie avec tout ou partie de ses obligations au titre du BAIL et notamment avec le dernier terme du loyer.

ARTICLE 15. CAUTION

En garantie de l'exécution des termes du présent BAIL, la CAUTION se porte caution solidaire du PRENEUR, au sens des articles [2288 et suivants](#) du Code civil, en cas de défaillance de celui-ci, pour l'exécution de ses obligations de paiement des loyers, des charges, des taxes et de toute autre somme due au BAILLEUR en application du BAIL dans les conditions ci-après exposées.

15.1. DUREE

La garantie consentie par la CAUTION au titre des présente l'est à compter de la date de prise d'effet du BAIL pour toute la durée du BAIL.

15.2. MONTANT

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

15.3. ACTIVATION

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

sous trente (30) jours. La CAUTION ne pourra pas opposer au BAILLEUR de délai de grâce, ni demander le bénéfice de division ou de discussion.

15.4 MUTATION DES BIENS

En application des dispositions du troisième alinéa de l'Article [L.145-40](#) du Code de commerce, la mutation des BIENS emportera caducité de la présence caution solidaire. La CAUTION s'oblige en conséquence, à titre de condition essentielle du présent BAIL, à régulariser tout acte de cautionnement pour conférer aux successeurs du BAILLEUR dans la propriété des BIENS, une garantie équivalente en durée et en montant à celle exposée au présent article.

ARTICLE 16. SOUS-LOCATION

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à sous-louer meublés et avec services, les BIENS, objet du présent BAIL.

D'une manière générale, le PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie des BIENS, en ce compris les Parties Communes de l'IMMEUBLE, à tout tiers dans le respect des conditions suivantes :

- Les activités exercées par le ou les sous-locataires devront être compatibles avec la destination prévue à l'article 3 des présentes conditions générales ;
- La durée de chaque bail de sous-location ne pourra en aucun cas excéder la durée du BAIL ;
- La résiliation du BAIL, quel qu'en soit le motif, devra emporter résiliation du bail ou des baux de sous-location ;
- Le PRENEUR demeurera, en toute circonstance, à l'égard du BAILLEUR, l'unique responsable et redevable de l'ensemble des obligations souscrites au titre du BAIL, tant du paiement du LOYER, des charges et de leurs accessoires, que de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du BAIL ;
- Le PRENEUR sera l'unique redevable de toute indemnité d'éviction due à un ou plusieurs sous-locataires.

De convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'Article [L. 145-31](#) du Code de commerce, le PRENEUR est dispensé d'appeler le BAILLEUR à concourir aux actes de sous-locations.

ARTICLE 17. MANDATS ET SUBROGATION CONFERES AU PRENEUR

17.1. MANDAT POUR LA LIVRAISON

Dans le cadre du présent BAIL, le BAILLEUR donne irrévocablement au PRENEUR mandat exprès pour :

- Le représenter à tout événement visant à constater l'achèvement, à se voir livrer les BIENS et remettre les clefs de l'appartement ;
- Établir en son nom et signer pour son compte tout procès-verbal de livraison des BIENS, comportant les éventuelles réserves et valant livraison et prise de possession desdits BIENS par le BAILLEUR ;

- Le représenter aux opérations de levée des réserves et à la signature du procès-verbal de levée des réserves ;
- Prendre livraison des biens meubles et équipements acquis.

La mission du PRENEUR comprendra notamment (i) la visite de livraison des BIENS et le contrôle de tous les équipements, (ii) la vérification que les BIENS sont conformes à leur destination en application des dispositions de l'Article [R. 261-1](#) du Code de la construction et de l'habitation, (iii) la visite de levée des réserves, et (iv) la signature du procès-verbal de levée des réserves.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à se faire assister lors de ces opérations par toute personne et/ou conseil de son choix.

Le présent mandat prendra fin à la livraison des BIENS. Toutefois, dans l'hypothèse où des réserves subsisteraient, le mandat prendra fin à la levée de toutes les réserves.

En rémunération de ce mandat pour la livraison, le BAILLEUR versera au PRENEUR des honoraires de cent (100) euros HT.

17.2. MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE ET DE FACTURATION

Dans le cadre du présent BAIL, le PRENEUR supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du BAILLEUR) des BIENS ET DROITS IMMOBILIERS pris à bail.

Il s'assurera en particulier :

- De l'émission au nom et pour le compte du BAILLEUR des factures de loyer, de régularisation de charges et de diverses taxes à la charge du PRENEUR,
- Des déductions et des compensations entre les produits et charges du BAILLEUR,
- Des relations avec le syndic de copropriété,
- De la vérification des polices d'assurances souscrites par le syndic.

Le BAILLEUR donne donc expressément mandat au PRENEUR à ces fins, et notamment pour l'établissement de ses factures dans une logique d'auto-facturation du PRENEUR qui fera en conséquence son affaire personnel de leur conformité légale et fiscale. Le BAILLEUR aura trente (30) jours à compter de la réception d'une facture pour en contester le contenu et demander une facture rectificative. Passé ce délai, la facture sera considérée comme définitivement acceptée par le BAILLEUR.

Le coût de cette gestion administrative sera de cent (100) euros HT par an. Il sera déduit du loyer versé par le PRENEUR chaque trimestre, révisable dans les conditions du loyer prévues à l'ARTICLE 11 ci-dessus. A titre exceptionnel, il est prévu que le coût de cette gestion administrative sera proratisé pour la période comprise entre la prise d'effet du BAIL et la fin de l'année civile.

17.3. MANDAT DE REPRESENTATION EN AG

Le BAILLEUR confère également au PRENEUR le pouvoir de le représenter lors des assemblées générales ordinaires de copropriétaires. A cet effet, le BAILLEUR devra lors de chaque convocation auxdites assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le PRENEUR lui indiquera avec

mandat de prendre part aux délibérations en son nom et pour son compte dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR, afin de conserver à l'IMMEUBLE sa destination et de prendre les différentes décisions utiles au bon fonctionnement des copropriétés tant principale que secondaire.

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

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

Les conditions d'exercice du présent mandat devront en outre respecter les dispositions de la Loi n°[65-557](#) du 10 juillet 1965 ainsi que les stipulations des règlements de copropriétés relatives en particulier aux limitations des délégations de vote.

En cas de révocation du présent mandat ou à défaut de recevoir, dans les délais et formes requis, un mandat spécial du BAILLEUR, le PRENEUR pourra choisir unilatéralement de ne pas supporter les conséquences des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires qui auront été prises sans son intervention.

Il est enfin précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le BAILLEUR ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du PRENEUR, le non-respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au PRENEUR, la résiliation de plein droit du présent BAIL, un mois après un commandement demeuré infructueux, le BAILLEUR devant alors en supporter toutes les conséquences

17.4. SUBROGATION POUR L'APPLICATION DES GARANTIES LEGALES

Pendant la durée des garanties de parfait achèvement, biennales et décennales, le BAILLEUR subroge formellement le PRENEUR dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le PROMOTEUR et les constructeurs, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties de parfait achèvement, biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du BAILLEUR.

Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR ou le syndic selon que le sinistre portera sur les Parties Privatives ou Communes. Le PRENEUR ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le BAILLEUR, s'ils concernent les Parties Privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les Parties Communes.

ARTICLE 18. NON-EXPLOITATION

Pour toute la durée du BAIL, le BAILLEUR s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement,

ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des BIENS ET DROITS IMMOBILIERS dont il est propriétaire dans la RESIDENCE.

ARTICLE 19. DROIT DE SEJOUR DU BAILLEUR

Le BAILLEUR bénéficiera pour toute réservation d'un appartement de la RESIDENCE pour un séjour d'une remise de 15% sur le prix public applicable au jour de sa réservation tel que figurant sur le site internet du PRENEUR.

Cette remise sera valable pour le représentant du BAILLEUR, son conjoint, ses ascendants et ses descendants.

La réservation devra avoir été faite directement sur le site internet du PRENEUR ou par téléphone auprès du chargé de réservation et être au nom de la personne qui séjournera réellement dans la RESIDENCE.

ARTICLE 20. CESSION DU BAIL

Le PRENEUR pourra librement céder son BAIL à toute société de son choix offrant des garanties de solvabilité et d'honorabilité similaires moyennant information par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du BAILLEUR en respectant un préavis d'un (1) mois, à condition que la cession (i) ait lieu au profit d'un exploitant unique, (ii) concerne l'ensemble des baux de la RESIDENCE, (iii) n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation, et que le cessionnaire reprenne impérativement les engagements résultant des présentes.

A cet effet, le PRENEUR restera garant et solidaire de son cessionnaire du paiement des loyers pendant deux (2) années suivant la cession du BAIL. Passé ce délai de deux (2) ans, le PRENEUR ne pourra pas être recherché en cas de défaillance du cessionnaire.

A peine de caducité de l'engagement ci-dessus du PRENEUR ayant cédé son droit au bail, le BAILLEUR s'oblige à l'informer, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement de loyer à son échéance dans les quinze (15) jours de ce défaut de paiement. Le BAILLEUR s'engage aussi, sous même sanction, à délivrer au PRENEUR défaillant commandement de payer dans le délai de trente (30) jours suivant le défaut de paiement, puis, le cas échéant, à poursuivre judiciairement la résiliation du BAIL et le paiement des loyers et à en rapporter la preuve au PRENEUR-cédant. Les délais de paiement accordés au PRENEUR défaillant par le BAILLEUR ou par toute décision de justice seront opposables au PRENEUR-cédant qui ne pourra pas être actionné dans ce délai. La créance du BAILLEUR sur le PRENEUR-cédant ne portera que sur le loyer en principal à l'exclusion de tous accessoires, pénalités et intérêts.

La cession régularisée en méconnaissance des dispositions précitées sera considérée comme inopposable au BAILLEUR et constituera un motif de résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 21. DROIT DE PREFERENCE

Si au cours du BAIL, le BAILLEUR souhaitait vendre tout ou parties des BIENS, il devrait en informer

le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. Cette notification comportera, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente envisagée, et vaudra offre de vente au PRENEUR. Ce dernier disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation de l'offre du BAILLEUR, le PRENEUR devra réaliser la vente dans un délai de deux (2) mois commençant à courir à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR. Toutefois, si, dans sa réponse, il notifiait son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre (4) mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'avait pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente serait sans effet.

Dans le cas où le propriétaire déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux à un acquéreur tiers, le notaire de la vente devra, lorsque le BAILLEUR n'y aura pas préalablement procédé, notifier au PRENEUR dans les formes prévues ci-avant, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit PRENEUR qui sera valable pendant une durée d'un (1) mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée dans ce délai sera caduque.

Le PRENEUR qui accepterait l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifiait son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre (4) mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'avait pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'Article L. 145-46-1 du Code de commerce devront être reproduites dans chaque notification visée ci-avant, à peine de nullité.

Le présent article n'est pas applicable à la cession des BIENS au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du Code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'Article L. 213-11 du même code.

ARTICLE 22. DESTRUCTION DU BIEN

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque, les BIENS viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le BAIL serait résilié de plein droit sans indemnité.

Dans tous les autres cas de destruction partielle des BIENS, les PARTIES se conformeront à l'Article [1722](#) du Code Civil.

En conséquence, le BAILLEUR s'engage, sous réserve des autorisations nécessaires, à remettre les BIENS dans l'état où ils étaient lors de l'entrée en vigueur des présentes, et à affecter à cette fin, la totalité de l'indemnité qui serait versée par les assureurs.

Le PRENEUR pourra suspendre le règlement des loyers au BAILLEUR le temps des travaux.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au BAILLEUR, la reconstruction s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent BAIL se trouverait résilié dès la constatation de l'impossibilité sans indemnité aucune pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR à l'exclusion de toutes indemnités couvrant le risque de l'exploitation qui resteront acquises au PRENEUR.

ARTICLE 23. CLAUSE RESOLUTOIRE

Conformément aux dispositions de l'Article L. 145-41 du Code de commerce, il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou d'inexécution d'une clause essentielle du bail et un (1) mois après un commandement de payer une sommation d'exécuter, contenant pour le BAILLEUR son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivrée par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de formuler une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Magistrat compétent.

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

ARTICLE 24. LITIGES

Toute contestation qui pourrait survenir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel sont situés les BIENS.

ARTICLE 25. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile en son siège social et le BAILLEUR à son adresse principale telle que figurant dans sa comparution aux présentes.

ARTICLE 26. ENREGISTREMENT ET PUBLICITE

En application de l'Article [28](#) du Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, et compte tenu de la durée du BAIL excédant douze (12) années, celui-ci devra obligatoirement faire l'objet d'une publication au Service de la Publicité Foncière, par acte authentique, afin d'en assurer l'opposabilité aux tiers, conformément à la législation en vigueur.

Le BAIL devra également être enregistré auprès de l'Administration fiscale, conformément aux dispositions du Code général des impôts. Ces formalités seront accomplies par le NOTAIRE, après signature du contrat de bail notarié dans le cadre de ses diligences habituelles.

Les frais, taxes et émoluments afférents à ces formalités - y compris les honoraires notariaux, droits d'enregistrement et de publication - ainsi que le coût de la procuration éventuelle seront intégralement supportés par le BAILLEUR.

Toutefois, dans l'hypothèse où la réglementation applicable viendrait à évoluer et à supprimer l'obligation de publication foncière du bail en raison de sa durée, les Parties conviennent expressément que cette formalité ne sera plus requise, et qu'aucune d'elles ne pourra être contrainte de procéder à une telle publicité ou à un enregistrement non imposé par la loi.

Les Parties reconnaissent avoir été informées de ces formalités ainsi que des conséquences juridiques pouvant résulter d'un défaut de publicité ou d'enregistrement, notamment quant à l'inopposabilité du bail aux tiers

ARTICLE 27. DONNEES PERSONNELLES

27.1. LES DONNEES

Les données à caractère personnel des PARTIES ou de leur(s) représentant(s) personne(s) physique(s), telles que figurant en entêtes des CONDITIONS PARTICULIERES du BAIL ou dans l'espace réservé aux signatures des PARTIES, ci-après les « DONNEES », sont collectées à l'effet d'établir le BAIL, d'assurer son suivi et toute action et démarche auxquelles sa conclusion ouvre droit aux PARTIES et notamment de permettre son éventuel renouvellement.

Le traitement de ces DONNEES est nécessaire à l'exécution du BAIL auquel la personne concernée est partie mais également aux fins des intérêts légitimes poursuivis par les PARTIES.

Le BAIL et ses annexes, et toutes les DONNEES qu'ils comportent, sont archivés dans le système d'information de chaque PARTIE dans sa version signée par les PARTIES.

Ces DONNEES seront conservées pendant la durée du BAIL augmentée de ses renouvellements et de deux (2) ans sauf si une conservation (i) plus longue est imposée par une disposition législative ou réglementaire ou nécessaire à une procédure contentieuse en cours à cette échéance, ou (ii) plus courte si l'une des personnes concernées exerce l'un des droits reconnus par la législation conduisant à l'effacement de ces données, non contraire à l'une des stipulations du BAIL, à la loi ou à l'intérêt légitime des PARTIES.

Les personnes concernées, conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 et au règlement européen n° 2016/679/UE du 27 avril 2016, bénéficient d'un droit d'accès, d'un droit de rectification, d'un droit de portabilité, d'un droit d'effacement de leurs DONNEES ainsi que d'un droit de limitation du traitement des DONNEES. Elles peuvent également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des DONNEES nécessaires à l'exécution du présent contrat.

En cas de réclamation, les PARTIES pourront contacter la commission nationale de l'informatique et des libertés : www.cnil.fr.

27.2. TRAITEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR

Les DONNEES de catégories « état civil » (civilité, nom, prénom), « contact » (adresse courrier, courriel, téléphone), « économiques » (propriété des BIENS, revenus de nature immobilière) et « financières » (IBAN, adresse de l'établissement teneur du compte) sont enregistrées dans le logiciel métier du PRENEUR et utilisées pour les finalités suivantes :

- Conclusion du BAIL,
- Exécution des termes du contrat de BAIL,
- Envoi de notifications ou de significations en application des stipulations du BAIL,
- Etablissement des factures de loyers et de charges,
- Paiement des factures et autres dettes,
- Production des déclarations fiscales,
- Convocation aux événements et aux assemblées.

Le BAILLEUR s'oblige à notifier au PRENEUR tout changement dans ces DONNEES afin qu'elles soient en permanence à jour dans ses applicatifs métier.

Les DONNEES seront accessibles :

- aux collaborateurs salariés du PRENEUR,
- à son sous-traitant pour la gestion et la facturation, la société INVESTISSEMENTS & SERVICES IMMOBILIERS et ses employés,
- à son sous-traitant pour la fiscalité, la société YOUQO, et ses employés,
- aux employés et préposés du notaire qui rédigera l'acte de vente des BIENS et le présent BAIL.

Ces DONNEES sont susceptibles d'être transférées :

- aux administrations légalement habilitées,
- à d'autres offices notariaux,
- à des commissaires de justice pour l'exercice des droits et obligations du PRENEUR issues de la loi ou du BAIL,
- à des sociétés du groupe de sociétés auquel le PRENEUR appartient,
- à la justice, notamment en cas de différend entre les PARTIES.

Les droits, tels qu'exposés à l'avant-dernier alinéa du 27.1, dévolus au BAILLEUR ou à ses représentants pourront être exercés en adressant un courrier à :

LIVE & CO
Données Personnelles
21 rue Jean Bertin
26000 VALENCE

Toute demande devra être accompagnée de documents permettant d'attester l'identité de demandeur.

ARTICLE 28. SIGNATURE ELECTRONIQUE

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

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

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

Fait à , le.....,

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

Le PRENEUR (1)

Le BAILLEUR (1)

La CAUTION (1)

(1) A défaut de signature électronique, faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

Listes des annexes :

- ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET ACCESSOIRES
- ANNEXE 2 : INVENTAIRE DU MOBILIER DES PARTIES PRIVATIVES
- ANNEXE 3 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET ACCESSOIRES

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	Charge PRENEUR	Charge BAILLEUR
NETTOYAGE	Nettoyage Extérieur	Nettoyage des façades, des espaces communs extérieurs (allées, trottoirs, cours, courettes, voies d'accès, patios, aires de livraison), des parkings (le cas échéant), des terrasses accessibles ou non, des toitures et édicules en toiture, y compris tous frais associés et/ou les frais entraînés par le recours à des entreprises, et ce quelles que soient les circonstances (en ce compris les opérations de déneigement), extérieures à ces différents titres. Les dépenses de nettoyage comprennent les produits d'entretien, les dépenses de réparation, de remplacement et de renouvellement du matériel nécessaire au nettoyage, l'achat matières consommables, l'eau, l'électricité, le transport Electricité - consommation le coût des contrats (Prestation de nettoyage du parking (autolaveuse, lavage haute pression, balayeuse de voirie, etc.), les frais du personnel en régie (maintenance de la propreté extérieure (ramassage des papiers, etc.), les dépenses de personnel, y compris les charges fiscales et sociales afférentes aux salaires y compris le coût des contrats des entreprises extérieures.	X	
	Nettoyage Intérieur	Nettoyage des espaces communs intérieurs et des équipements communs tels que meubles, agencements (notamment le cas échéant, halls, foyers, circulations, paliers d'étage, salons détente, salles de réunion,	X	

		sanitaires communs, escaliers notamment de secours, cabines des ascenseurs ou monte-charges, espaces techniques non dédiés aux locataires). Les dépenses de nettoyage comprennent les produits d'entretien, l'achat matières consommables, les dépenses de réparation, de remplacement et de renouvellement du matériel nécessaire au nettoyage, les dépenses de personnel, y compris les charges fiscales et sociales afférentes aux salaires y compris le coût des contrats des entreprises extérieures.		
	Nettoyage vitrerie et façades	Nettoyage des façades, des verrières, et vitrages des parties communes, en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les Locaux Loués.	X	
ELIMINATION DES DECHETS	Elimination déchets secs	Les frais de tri et d'élimination, de collecte, enlèvement et traitement des déchets secs (locaux poubelles, l'achat matières consommables) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers, l'achat, la location du matériel, contrat enlèvement des déchets, les prestations tri sélectif, le contrat entretien presse hydraulique, les prestations occasionnelles (enlèvement des encombrants, déchets toxiques, y compris les taxes afférentes à l'ensemble de ces postes).	X	
	Elimination déchets humides	Les frais de tri et d'élimination de collecte, d'enlèvement et traitement des déchets humides (locaux poubelles) les contrats de traitement (coût de l'incinération) ou de la mise en enfouissement technique (décharge), l'eau des compacteurs (nettoyage et lavage haute pression des compacteurs, bacs à déchets, les contrats enlèvement des déchets (Transport du point de	X	

		production jusqu'au point de traitement final), l'électricité, le transport, la consommation, les contrats d'entretien presse hydraulique, l'entretien-réparation équipement, les vérifications, les organismes agréés, les vérifications des compacteurs, les presses à balles, matériels hydrauliques, les prestations occasionnelles, l'enlèvement des encombrants, des déchets toxiques et ce y compris les locations de compacteur et/ou container y compris les taxes afférentes à ces dépenses et les coûts de mise en décharge spécifique.		
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE	Accès	Entretien, fonctionnement et vérifications réglementaires des portes, portillons, rideaux, portails, grilles, barrières automatiques, mesures des flux entrant et sortant lorsqu'un contrat est en place.	X	
	Autres Equipements	Acquisition, location et maintenance, amélioration, remplacement des équipements communs tels que meubles, agencements et des équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, WIFI, radio, fibre, câbles, paratonnerre ou autres systèmes dédiés à l'exploitation, vidéo projection, système audio, micro, etc.	X	
	Clos et Couvert	Maintenance et vérification réglementaire des toitures (en ce compris notamment les édicules, terrasses, façades de l'Immeuble (en compris les ravalements prescrits par l'administration ou non), chéneaux, ouvrants.	X	
	Contrôle d'accès	Fonctionnement et entretien des équipements de contrôle d'accès de l'Immeuble.	X	

	Carnet hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées au suivi du carnet hygiène et environnement et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, amiante, termites, et autres ayant un impact sur la santé), le cas échéant.	X	
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, de désourisation, dispositif anti-pigeons, désinsectisation, dénidification, désinfection.	X	
	Eclairage extérieur	Alimentation, maintenance, réparations, remplacement et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs de l'Immeuble (hors Locaux Loués, dont le PRENEUR est responsable directement), y compris éclairage de sécurité.	X	
	Eclairage intérieur	Alimentation, réparations, remplacement, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs de l'Immeuble, y compris éclairage de sécurité.	X	
	Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours	X	
		Fonctionnement, entretien et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes, onduleurs, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies.	X	
	Gestion Technique Centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, postes de supervision (en ce compris déportés), réseaux de la GTC GTB.	X	

	Plomberie	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives en ce compris les compteurs, filtres, ballons, vannes, et surpresseurs, les frais de location, d'entretien et de relevés des compteurs, ainsi que leur installation, remplacement ou leur dépose.	X	
	Réseaux Electriques	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité.	X	
	Second Œuvre	Maintenance des portes (serrures), paumelles, pivot frein, ferme portes, revêtements de sol, muraux et plafonds, des faux plafonds, des faux planchers, vitres, des parties communes, des parkings, relative au second œuvre situé à l'intérieur et/ou à l'extérieur de l'Immeuble. De procéder à la peinture des aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire	X	
	Service Clientèle/utilisateur	Services proposés aux utilisateurs de l'Immeuble : accueil, application digitale.	X	
	Signalisation intérieure et extérieure	Installation, maintenance, fonctionnement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours des parties communes	X	
	VRD Canalisations	Entretien, réparations, remplacement des réseaux des parties privatives et communes bénéficiant au PRENEUR, des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange	X	

		des bacs de décantation, vérification et contrôles réglementaires des disconnecteurs, curage des réseaux, déshuileurs, séparateurs d'hydrocarbure et fosses de relevage.		
	Structure	Contrats ou prestations spécifiques non regroupables dans d'autres sous-destinations tel que les frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs.	X	
	Fluides	Consommations des fluides des parties communes (eau, chauffage ou de climatisation, électricité, réseau d'antenne, gaz ou fuel pour électricité de secours, climatisation et chauffage notamment) et le cas échéant, des parties privatives et de manière générale, les frais afférents à toutes consommations d'énergie et de fluides quelles qu'elles soient.	X	
ELEMENTS D'EQUIPEMENTS	Eléments d'équipements	Le coût des contrats d'entretien, d'exploitation, d'abonnements de même que les taxes d'assainissement et les frais, redevances et taxes annexes inhérentes à ces consommations, les contrôles réglementaires, les frais d'abonnement téléphoniques, de nettoyage et de maintenance et de toutes dépenses d'exploitation, de réparations et d'entretien, en ce compris tous produits et fournitures nécessaires ainsi que toutes dépenses d'amélioration intervenant au titre de cet entretien et de cette maintenance pour ce qui concerne l'immeuble et ses équipements : notamment ascenseurs, monte-charges, automatismes, portes et portails automatiques, centrale de traitement d'air, climatisation, chauffage, systèmes de sécurité incendie, contrôles d'accès, anti-intrusion, électricité et	X	

		plomberie.		
LIAISONS MECANIQUES	Ascenseurs	Entretien/maintenance, exploitation, réparations et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements, télésurveillance), en ce compris les salaires et charges sociales du personnel chargé de l'entretien.	X	
ESPACES VERTS	Espaces verts intérieurs et extérieurs	Entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs éventuellement de jardinage, y compris les frais de décoration d'ambiance (compositions florales et plantes des espaces d'accueil en ce compris le renouvellement des plantes et du terreau), les traitements complémentaires ne rentrant pas dans le cadre du contrat : traitement phytosanitaire (insecticide, fongicide, etc.), fertilisation (graine, engrais, etc.), ajout / remplacement des plantes, massifs, haies, arbres, etc., l'eau pour l'arrosage, l'acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation.	X	
SECURITE/ INCENDIE	Autres équipements	Achat, remplacement, maintenance, entretien, vérifications réglementaires des équipements dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, équipement téléphonique, extincteur, défibrillateur, robinet d'incendie armé, dispositif de désenfumage, RIA, caméras, écran de contrôle et de surveillance, enregistreurs.	X	

	Détection	Achat, entretien, maintenance, vérifications réglementaires et remplacement des équipements liés à la sécurité de l'immeuble et aux systèmes de sécurité incendie (SSI) de l'immeuble, centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie, reconditionnement des têtes de détection incendie, équipements collectifs de réception audiovisuelle et de détection et de lutte contre l'incendie, des portes automatiques, sprinklers, robinets d'incendie, extincteurs et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité de l'immeuble.	X	
	Porte Coupe-feu	Entretien/maintenance, réparation, remplacement et vérifications réglementaires des portes coupe-feu et de leurs équipements (ventouses, etc.)	X	
	Système de sécurité anti-chute	Ligne de vie, garde-corps, échelle de sécurité ou d'accès	X	
SURVEILLANCE	Surveillance intérieure	Les frais de personnel y compris les charges fiscales et sociales afférentes aux salaires y compris le coût des contrats des entreprises extérieures de service de gardiennage, de sécurité, de sureté, dédiés aux espaces communs intérieurs (halls, quai de livraison, parkings, salons détente, etc.) et aux abords de l'Immeuble, dispositif ponctuel surveillance, location matériels mobiles.	X	
	Télésurveillance et/ou Vidéosurveillance	Fonctionnement et entretien de l'équipement de Télésurveillance et/ou vidéosurveillance, caméras, écrans, enregistreurs.	X	

	Surveillance Vigipirate	Renforcement de la surveillance dans le cadre de vigipirate, agents de sécurité	X	
CHAUD FROID	Chaud	Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de chaud, des appareils terminaux et de comptages (notamment vannes, filtres), : chaudière ou pompe à chaleur, dry-coolers, distribution d'eau, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, plafonds rayonnants pariéto-dynamiques, poutres statiques ou dynamiques, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire.	X	
GESTION DE L'IMMEUBLE	Salaires	Les rémunérations, contributions de toute nature, les frais de main-d'œuvre, salaires et charges sociales et fiscales du personnel chargé de la maintenance, du nettoyage, de la sécurité, de la surveillance, du gardiennage et de l'entretien, des réparations des installations bénéficiant au PRENEUR installé dans les parties privatives ou communes de l'immeuble ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres.	X	
	Gestion technique	Tous les frais, honoraires et coûts relatifs à la gestion technique de l'Immeuble laquelle gestion comprend notamment à l'entretien, la maintenance, le remplacement, la sécurité/sûreté, les contrôles réglementaires, la mise aux normes de l'Immeuble ainsi que le suivi des travaux s'y rapportant, par exemple les honoraires et frais bureaux d'études techniques, bureaux de contrôle,	X	

		coordinateurs SPS, bureaux d'études environnementales		
	Honoraires de gestion de l'immeuble ou du mandataire BAILLEUR	Les honoraires relatifs à la gestion administrative de l'Immeuble laquelle gestion notamment la vérification des contrats de prestations de services relatifs, le traitement des charges, l'analyse des dossiers techniques de demandes de travaux, relations avec le locataire, suivi des assurances, des sinistres, la gestion de l'annexe environnementale.	X	
ASSURANCE	Primes d'assurance	Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le PRENEUR portant sur les Locaux Loués et l'ensemble immobilier, sont incluses dans les charges, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, les honoraires et frais de courtage, etc.	X	
ETAT ET COLLECTIVITES (Impôts, taxes, redevances et contributions)	Impôts, taxes, redevances et contributions	Taxe foncière sur les propriétés bâties y compris les frais de gestion de l'Administration afférents à la fiscalité.	<plafond	>plafond
		Taxe foncière sur les propriétés non bâties		
		Part de la Cotisation foncière des entreprises due par les bailleurs y compris les frais de gestion de l'Administration afférents à la fiscalité.		X
		Part de la Cotisation foncière des entreprises due par les preneurs y compris les frais de gestion de	X	

		l'Administration afférents à la fiscalité.		
		Taxe d'enlèvement des ordures ménagères y compris les frais de gestion de l'Administration afférents à la fiscalité	X	
		Taxe de balayage y compris les frais de gestion de l'Administration afférents à la fiscalité	X	
		Taxes spéciales d'équipement	X	
		Taxe locale sur les enseignes et les publicités extérieures	X	
		Taxe spéciale sur les conventions d'assurances	X	
		Contributions au Fonds de garantie des assurances obligatoires de dommages (FGAO)	X	
		Contribution au Fonds de garantie des victimes des actes de terrorisme et d'autres infractions	X	
		Contribution au Fonds de prévention des risques naturels majeurs	X	
		Taxe de publicité foncière	X	
		Taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage et les surfaces de stationnement	X	
		La contribution sur les revenus locatifs	X	

		Plus généralement les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, redevances, contributions et taxes à la charge des propriétaires que ces contributions, redevances et taxes portent sur les Locaux Loués ou sur l'Immeuble et soient en principe à la charge du Bailleur, et ce de telle sorte que le Loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour le Bailleur, à l'exception des taxes, redevances et impôts qui ne sont pas imputables aux locataires en application de l'Article R. 145-35 du code de commerce.	X	
		Le PRENEUR remboursera au Bailleur avec les charges tout nouvel impôt, taxe ou redevance, communal, intercommunal, régional, national, européen ou autre incombant aux propriétaires et correspondant aux Locaux Loués ou, dans la limite de sa quote-part, à l'Immeuble, qui pourrait être créé de telle sorte que le Loyer soit net de tous impôts et taxes pour le Bailleur sauf dispositions légales contraires, à l'exception des taxes, redevances et impôts qui ne sont pas imputables aux locataires en application de l'Article R. 145-35 du code de commerce.	X	
CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES	Procédure expertise	- Frais de procédure et d'expertises, de recouvrement, honoraires des prestataires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une autre procédure judiciaire.	X	

TRAVAUX		Les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement mentionnées à l'Article 606 du Code civil (et les honoraires liés à leur réalisation), y compris lorsqu'elles résultent de la vétusté ou d'une mise en conformité avec la réglementation, à moins qu'elles ne soient rendues nécessaires par la suite d'un défaut d'entretien du PRENEUR, soient la conséquence de sa faute et/ou de son activité particulière ou que les dépenses limitativement mentionnées à l'Article 606 du Code civil constituent des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, auxquels cas le PRENEUR en supporte la charge.		X
	Travaux de mises aux normes et travaux d'entretien, de réparation, et de remplacement liés à la vétusté.	Toutes les dépenses (comprenant les honoraires liées à leur réalisation) notamment relatives à la réfection des halls, montées et coursives d'escaliers, remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation, remplacement des clôtures, réfection des sols des parties communes et de tous éléments communs, réparation des installations et équipements collectifs : VMC, voirie et réseaux, ascenseurs, portails, extracteurs, éléments de sécurité incendie, pompe de relevage, etc, travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation postérieures à la date d'effet du bail, des travaux de remise en état pour vétusté des lieux louées.	X	
	Travaux de maintenance	L'entretien courant et les menues réparations.	X	

	d'entretien courant			
	Diagnostics et audits	Frais et honoraires liés aux diagnostics, audits environnementaux, performance énergétique, technique DPE, ERP, Diagnostic Amiante, diagnostic technique, etc. requis ou non pour l'obtention et le maintien des labels et certifications relatifs à l'Immeuble.	X	

projet

ANNEXE 2 - INVENTAIRE DU MOBILIER DES PARTIES PRIVATIVES

projet

ANNEXE 3 - ETATS DES RISQUES ET POLLUTION

projet