Bail commercial de locaux meublés

Le présent bail est composé de deux (2) parties :

- Première partie : conditions particulières.
- Deuxième partie : conditions générales.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, les conditions particulières prévaudront.

Première partie – Conditions particulières

Article A – Identification du Bailleur.

Civilité / Nom :
Nom de jeune Fille :

Prénom (s) :
Né(e) le :

A :

Nationalité :

Adresse :

Profession :

Résident ou non résident fiscalement
Situation Familiale :

Régime matrimonial adopté :

- Date de mariage :
- Lieu de mariage :
- Date du contrat de mariage :
- Nom et adresse du notaire rédacteur :

Si changement régime matrimonial / nouveau régime :

- Date du contrat de changement de régime :
- Nom et adresse du notaire rédacteur :
- Homologation Tribunal Judiciaire de , le

En cas de divorce ou de séparation de corps :

- Date du jugement :
- Homologation Tribunal de Grande Instance de, le

En cas de PACS :

- Date de signature de la convention :
- Homologation Greffe du Tribunal d'Instance de le

OU

Dénomination Société

Forme	Capital
Identifiée au SIREN sous le n°	RCS de
Siège social	
Représentée par	En qualité de
Nommé le	Statuts signés le

Article B – Description des biens loués.

N° commercial	
Logement type	
Niveau	
Surface habitable	
Tantièmes de copropriété	

Article C – Nom et adresse de l'immeuble – Destination contractuelle des biens loués.

44 Rue DOUAUMONT, Paris 17ème
Résidence services pour étudiants.

Article D – Date prévisionnelle d'achèvement.
31 août 2028

Article E – Date uniforme de fin de bail.
30 juin

Article F – Frais de la société tierce chargée de prendre livraison et de suivre la levée des réserves
250 EUR HT par appartement.

Article G – Montant du loyer annuel hors taxes hors charges.

[Montant] EUR HT pour le logement.

Article H – Modalités de règlement du loyer.
Règlement trimestriel à terme échu les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

A défaut de règlement à bonne date par le Preneur de toute somme exigible au titre du présent bail, et après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de huit (8) jours, le Preneur sera redevable de plein droit, à compter de cette date, d'un intérêt de retard fixé au taux de l'intérêt légal en vigueur au jour de la mise en demeure.

Article I – Remise sur le loyer des premiers mois.
Loyer des quatre (4) premiers mois remisé à hauteur de 50%.

Article J – Indice de révision.
Indice de Référence des Loyers (IRL).

Article K –Autres dispositions.
Limite conventionnelle à la révision : 3% par an.

Article L – Condition suspensive
La prise d'effet du présent bail est soumise à la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des biens loués.

Article M – Signature électronique.
Les Parties ont accepté expressément de signer le présent bail par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil et par le biais du service Yousign, et déclarent en conséquence que la version électronique du bail constitue l'original du document et est parfaitement valable et opposable entre elles.
Chacune des Parties reconnait que la solution de signature électronique offerte par Yousign et agréée par les Parties correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le bail.
Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du bail signée sous forme électronique.

Le BAILLEUR	**Le PRENEUR,** **Odalys Résidences.**

PROJET

Annexes

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.
Annexe 2 – Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail.
Annexe 3 –État prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la prise d'effet du bail.
Annexe 4 – Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois (3) années précédant la prise d'effet du bail (en cas de locaux achevés).
Annexe 5 – État des risques et pollutions.

PROJET

Deuxième partie – Conditions générales

Entre les soussignés :

La ou les personne(s) physique(s) ou morale(s) désignée(s) à l'article **A** des conditions particulières.

Ci-après « le Bailleur ».

Et

La société Odalys Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 655, avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par l'un de ses représentants légaux.

Ci-après « le Preneur ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

En préambule, les Parties déclarent et reconnaissent ici :

- Avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions des présentes, lesquelles constituent par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil ;
- Avoir chacune fait part à l'autre Partie des informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sein de l'article 1112-1 du Code civil,
- Avoir veillé à écarter tout déséquilibre significatif tel que mentionné à l'article 1171 du Code civil,
- Se satisfaire ainsi des réponses qui ont été apportées à leurs demandes d'information,
- Et conclure les présentes en connaissance de cause.

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, les lots identifiés et décrits à l'article **B** des conditions particulières situé dans l'immeuble à usage de résidence services pour étudiants/résidence universitaire dont le nom et l'adresse sont repris au **C** des conditions particulières et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Il est précisé que les Locaux, qui sont actuellement en cours de construction, sont loués neufs, meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements, demeurant ci-après annexée.

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme qui démarrera au lendemain de l'achèvement des travaux (mobilier compris), fixé, à titre prévisionnel, à la date reprise à l'article **D** des conditions particulières (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer à la date figurant à l'article **E** des conditions particulières suivant sa onzième année.

De convention expresse entre les parties et à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes, en application de l'article L 145-4 alinéa 2 du code de commerce, le Preneur renonce expressément à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

PROJET

Le bail prendra fin dans les conditions de l'article L 145-9 du code de commerce sous réserve de l'envoi d'un congé adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de six (6) mois avant la date d'échéance contractuelle.

Article 3 – Destination et jouissance des lieux – Statut des baux commerciaux.

Les Locaux sont loués à usage de résidence services pour étudiants/résidence universitaire.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division applicables aux Locaux.

Il est rappelé qu'afin d'exercer son activité, il est indispensable que le Preneur puisse disposer de la jouissance exclusive, gratuite et inconditionnelle de l'ensemble des locaux d'exploitation de la résidence de type accueil, bureaux, locaux techniques, salle polyvalente, salle de petit déjeuner et de l'ensemble des terrains extérieurs. Ce dispositif est repris dans le cadre du règlement de copropriété.

Le Preneur s'engage à fournir à sa clientèle des prestations de locations de logements meublés à usage résidentiel assorties d'au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Ces prestations entreront ainsi dans les prévisions de l'article 261 D, 4° b bis du Code général des impôts dans sa version en vigueur à la date de la signature du présent contrat. En conséquence, la présente location est taxable à la TVA en application de l'article 261 D, 4°, c du même code, qui dispose que les locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au b bis, sont soumises à la TVA.

Le Preneur s'oblige également à respecter les dispositions du BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20240807.

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

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1°) *État des lieux loués* : A prendre les lieux loués, le mobilier et les équipements dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront neufs et que leur état permettra une exploitation commerciale optimale de l'ensemble immobilier constitué par la résidence.

2°) *Assurances* : A s'assurer et maintenir assuré pendant toute la durée du bail contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, les risques locatifs et recours de tiers, la responsabilité civile et la perte d'exploitation, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble contre l'incendie.

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

3°) *Entretien – Réparations locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assumer les charges et réparations qui lui incombent ainsi que ses consommations, conformément à l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail qui est demeuré ci-après annexé, conformément à la loi dite « loi Pinel ».

Annexe 2 – Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail.

PROJET

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

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

* Procéder au maximum une fois au cours de la durée initiale du présent bail et en cas d'usure normale, au renouvellement, au nom et pour le compte du Bailleur, à condition d'avoir respecté les conditions ci-dessus, des éléments de mobilier garnissant les locaux loués, tel que figurant sur la liste d'inventaire ci-après annexée et selon les normes et standards de la résidence ;

* Prélever, par compensation sur les loyers, le coût de remplacement ou de renouvellement dudit mobilier ;

Par ailleurs, le Preneur s'oblige à :

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

- Ne faire dans les lieux loués, aucune modification autre que décorative sans en avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur.

- Informer par écrit le Bailleur de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

4°) *État des lieux loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier en un état d'usure normale, avec toutes les modifications et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur.

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations autres que locatives, réalisées par le Bailleur, alors même que leur durée excéderait vingt-et-un (21) jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'elles soient effectuées en concertation avec le Preneur pour tenir compte de ses impératifs d'exploitation.

6°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des charges de copropriété correspondant aux dépenses listées dans l'inventaire ci-après annexé en annexe 2.

Les charges de copropriété seront réparties en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux biens loués, tel que repris à l'article **B** des conditions particulières.

Étant précisé que les tantièmes de copropriété sont cohérents par rapport à la surface exploitée.

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (contribution économique territoriale et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

B – De son côté, le Bailleur :

8°) *Livraison des biens loués – État des lieux* :

Le Bailleur, s'il ne souhaite pas matériellement prendre livraison des biens loués à la date d'achèvement des travaux, s'engage :

PROJET

- Soit à mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire fixée à l'article **F** des conditions particulières, avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués, formulera, le cas échéant, toutes observations et réserves, se chargera du suivi de la levée des réserves et signera, en tant que de besoin, pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi, ainsi que le quitus de levée de réserves.

- Soit à confier cette même tâche à toute société qui lui sera présentée par le vendeur.

Le Bailleur devra informer le Preneur de son choix au plus tard trois (3) mois avant la date de livraison prévisionnelle.

Le procès-verbal de livraison régularisé par le représentant du Bailleur servira de support à l'état des lieux d'entrée qui sera dressé entre les Parties et intègrera les remarques éventuelles du Preneur, étant rappelé qu'à l'issue du bail, il sera dressé un état des lieux de sortie.

9°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Autorise le Preneur à céder son droit au bail en l'intégrant à la cession du fonds de commerce à charge de l'en prévenir au moins un (1) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, et sous réserve de demeurer garant solidaire de tout cessionnaire pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de régularisation de la cession. La cession isolée du droit au bail sera soumise à l'agrément préalable exprès du Bailleur.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, objet du présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sauf sous-location consentie au profit de sociétés de son Groupe. Le Preneur doit en informer le Bailleur par acte extrajudiciaire ou lettre recommandé avec accusé de réception.

L'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article.

En cas de sous-location autorisée, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31, alinéas 2 et 3 du nouveau code de commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

10°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété récupérables listées dans l'inventaire ci-après annexé en annexe 2, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le Preneur aura pouvoir de voter librement sur les points suivants : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement.

Sur les autres points, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

Il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au Preneur de le représenter aux assemblées, dans la mesure où l'ordre du jour de celles-ci porterait exclusivement sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire. Dans la mesure où l'assemblée générale de copropriété comporterait un ordre du jour mixte, le Bailleur pourra toujours donner au Preneur un mandat impératif de vote relatif aux résolutions concernant les travaux dont le Bailleur conserve la charge.

11°) *Garanties de construction (le cas échéant)* :

Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, 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 garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale.

PROJET

Autorise le Preneur à mettre en jeu, le cas échéant par l'intermédiaire du syndic, l'assurance « dommage-ouvrage ». Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur ou le syndic. Le Preneur ou le syndic, aura la charge de faire exécuter les travaux.

12°) *Vente des biens loués – Droit de préférence.*

En cas de vente des biens loués en cours d'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

En cas de cession par le Bailleur des locaux objet du présent bail (ou de la totalité des parts sociales de la société propriétaire), le Preneur bénéficiera d'un droit de préférence qui s'exercera dans les conditions suivantes :

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

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

Le Preneur disposera alors d'un délai d'un (1) mois pour faire savoir au Bailleur si il entend, directement ou au travers de toute personne morale qu'il se substituerait librement, exercer son droit de préférence.

En cas d'exercice de son droit de préférence, la vente sera régularisée dans un délai de deux (2) mois à compter de la décision qui aura été prise et notifiée au Bailleur.

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

- Que le droit de préférence dont bénéficie le Preneur ne s'appliquera pas dans l'hypothèse où la cession envisagée interviendrait au profit d'un des associés de la société bailleresse.

- Que les associés de la société bailleresse s'interdisent, à peine de résiliation immédiate du présent bail, d'éluder le droit de préférence en organisant la cession de la totalité des parts sociales de la société bailleresse.

Article 5 – Loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges dont le montant est fixé à l'article **G** des conditions particulières, TVA en sus, payable dans les conditions fixées à l'article **H** des conditions particulières.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seraient modifiés en conséquence.

Par exception, le loyer des premiers mois suivant la prise d'effet du présent bail sera remisé dans les conditions de l'article **I** des conditions particulières.

Ce loyer sera révisé automatiquement à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation à la hausse comme à la baisse de l'Indice retenu à l'article **J** des conditions particulières dans la limite conventionnelle annuelle fixée à l'article **K** des conditions particulières.

Indice de référence : dernier indice publié au jour de la prise d'effet du bail.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'Art. 293 F du code général des impôts.

PROJET

Il importe que le Bailleur exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception 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 CGI.

Pour la première période, le loyer sera calculé prorata temporis entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil.

Article 6 – ERP - Diagnostic de performance énergétique.

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions et risques d'inondations est demeuré ci-après annexé.

Annexe 5 – Etat des Risques

Compte-tenu du fait que les locaux ont été livrés neufs à l'origine du bail initial au Preneur, les Parties se dispensent d'annexer au présent bail un diagnostic de performance énergétique. Le Bailleur s'engage à communiquer un Diagnostic de performance énergétique dans les six (6) mois de la prise d'effet du présent bail.

Article 7 – Protection de l'environnement.

En vertu du Code de l'Environnement, Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Locaux loués ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation classée.

Si elles sont soumises aux prescriptions relatives au « Décret tertiaire », les Parties s'engagent à coopérer activement en vue d'améliorer progressivement, dans leur intérêt commun, la qualité environnementale et la performance énergétique finale mentionnées à l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 8 – Clause résolutoire.

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent bail, conditions qui sont toutes de rigueur, par le Preneur, et un mois après un commandement de payer un seul terme de loyer ainsi que des frais de poursuites et de commandement, ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause mentionnant ce délai et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas d'offre de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, qui sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation sans qu'il soit besoin de formalités judiciaires.

Article 9 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer et les charges cesseront d'être dus et une franchise sera accordée par le Bailleur au Preneur en cas de survenance d'un cas force majeure, défini conventionnellement comme suit par les Parties, sans que cela ne constitue une liste exhaustive: tout événement interrompant, perturbant ou limitant l'activité économique du lieu de situation des biens loués (tels que notamment tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle ou évènement climatique majeure, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens, pandémie, …) ou perturbant l'activité du Preneur au lieu de situation des biens loués, par exemple une interdiction dans l'accès des parties communes, ou leur non-entretien, ou un blocage permanent dans leur fonctionnement, ou tout sinistre perturbant l'exploitation du Preneur, sur tout ou partie de la résidence, et rendant la commercialisation des hébergements compliquée voire impossible.

Ce dispositif s'applique même dans les cas où les sinistres seraient couverts par l'assurance du Preneur.

Article 10 – Rappel.

Il est rappelé les dispositions suivantes qui s'imposent aux Parties :

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce.

PROJET

« Le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

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. »

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce.

« I. - Le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20 ».

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul, qui résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité pourra représenter jusqu'à 3 années du chiffre d'affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s) outre les indemnités accessoires.

Dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois (3) ans, le bailleur communique à chaque locataire :
1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs ».

PROJET

Dispositions de l'article R. 145-36 du Code de Commerce

« L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L.145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3)mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci ».

Dispositions de l'article R. 145-37 du Code de Commerce

« Les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux ».

Sont demeurés ci-après annexés :

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la prise d'effet du bail.

- En cas de locaux achevés, un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois (3) années précédentes, avec indication de leur coût.

Annexe 3 – État prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la prise d'effet du bail.
Annexe 4 – état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois (3) années précédant la prise d'effet du bail (en cas de locaux achevés).

Article 11 – Information sur le traitement des données à caractère personnel

Pour la signature du Bail et pour les besoins de son exécution, chacune des Parties peut être amenée à recevoir, à avoir accès et/ou à manipuler des données à caractère personnel qui sont protégées par la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel au sens de la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (les "Données Personnelles ").

Dans le cadre de l'exécution du Bail, la Partie qui dispose d'un accès à des Données n'effectuera de tels accès et/ou traitements que dans la mesure nécessaire aux finalités et à l'exécution du Bail. Les Données ne pourront faire l'objet, de la part de cette Partie ou de toute personne agissant sur les instructions de celle-ci, d'aucune opération autre que celles-ci-dessus, ou strictement nécessaire au respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales ou sociales de cette Partie.

En conséquence, chaque Partie s'engage à se conformer strictement pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (la « Réglementation des Données Personnelles »).

Article 12 – Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

PROJET

DESCRIPTIF SOMMAIRE MOBILIER
ODALYS COMPUS PARIS 17ème

TYPE	STUDIO
NOMBRE DE PERSONNES	1

MOBILIER ENTREE/SEJOUR	Quantité
Lit 120*200 (y compris sommier et matelas)	1
Table ou console-repas (*dimensions adaptées à la configuration)*	1
Tablette en tête de lit ou étagères (*dimension adaptée*)	2
Assise	2
Bureau	1
Miroir	1
Poubelle	1
Patère 2/3 têtes	1

LUMINAIRES (à titre indicatif en fonction des points lumineux)	Quantité
Plafonnier ou applique séjour /coin repas	1
Plafonnier/ spot entrée (si non encastré)	1
Plafonnier / spot SdB (si non encastré)	1
Applique lit	2

TEXTILE	Quantité
Protège matelas	1
Couverture ou couette	1
Oreiller	1
Voilage et Rideau (occultant si besoin) avec tringle	1

ACCASTILLAGE et ACCESSOIRES SDB /SANITAIRES	Quantité
Patère	1
Poubelle	1
Dérouleur WC	1
Balai + porte balai WC	1

DIVERS EQUIPEMENTS	Quantité
Kit Vaisselle complet comprenant les ustensiles de cuisine	1
Matériel d'entretien ménagé adapté aux caractéristiques du logement	1

Dispatch, montage et installation	1
TOTAL HT	**4333 €**

Cette liste est soumise aux aléas des contraintes techniques imposées par le constructeur

PROJET

Annexe 2 – Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail*

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

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

B1 = Bailleur

Sont à la charge du bailleur, les travaux ne relevant pas des obligations d'entretien et menues réparations, les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la règlementation le bien loué ou l'Immeuble dans lequel il se trouve, les travaux relevant du clos et du couvert visés aux articles 605 et 606 du Code civil

P2= Preneur

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

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B1	P2
Ascenseurs et monte-charge	Dépenses d'électricité	Dépenses de consommation courante		X
	Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations	a) Entretien : - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ; - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ; - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ; - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ; - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil. b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine. c) Menues réparations : - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ; - des balais du moteur et fusibles.		X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes	Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations	a) Exploitation et entretien courant : Eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ; Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ; Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ; Dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ; Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau Electricité ; Combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature. - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ; - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ; - graissage des vannes et robinets et réfection des presse étoupe; - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ; - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ; - vérification et entretien des régulateurs de tirage ; - réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage - purge des points de chauffage ; - frais de contrôles de combustion ; - entretien des épurateurs de fumée ;		X

PROJET

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B[1]	P[2]
		- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées - conduite de chauffage ; - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau du surpresseur et du détendeur ; - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires. b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun : - réparation de fuites sur raccords et joints ; - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ; - rodage des sièges de clapets ; - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Installations individuelles	Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives	Dépenses d'alimentation commune de combustible a) Exploitation et entretien courant : - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ; - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ; - dépannage ; - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ; - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ; - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ; - contrôle et réfection d'étanchéité desraccordements eau froide - eau chaude ; - contrôle des groupes de sécurité ; - rodage des sièges de clapets des robinets ; - réglage des mécanismes de chasses d'eau b) Menues réparations : - remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.		X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements dont les compteurs individuels	X	
Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.	Dépenses d'exploitation	Electricité ; Fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.		X X
	Entretien courant, menues réparations	Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ; Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur; Entretien de propreté (frais de personnel).		X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
	Dépenses d'exploitation	Electricité ; Essence et huile ; Fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : -Ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.		X

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B[1]	P[2]

PROJET

Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).	*Entretien courant*	*a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :* *- les allées, aires de stationnement et abords ;* *- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;* *- les aires de jeux ;* *- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;* *- entretien du matériel horticole ;* *- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.* *b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.*		X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	*Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements*	X	
Hygiène	*Dépenses de fournitures consommables*	*Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;* *Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.*		X X
	Exploitation et entretien courant	*Entretien et vidange des fosses d'aisances ;* *Entretien des appareils de conditionnement des ordures.*		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	*Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements Prestation de dératisation, désinsectisation, désinfection, dénidification.*	X	
Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation	*La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique*	*Energie électrique*		X
	Exploitation et entretien courant	*Ramonage des conduits de ventilation ; Entretien de la ventilation mécanique ;* *Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;* *Visites périodiques ;*		X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	*Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements*	X	
Impositions et redevances		*Les impôts, taxes et redevances dus par le Preneur au titre de son activité actuels ou à futurs.* *Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.* *Taxe de balayage. Taxe de séjour* *Frais de rôle (figurant sur la taxe foncière)* *Taxe foncière*	 X X	X X X
Gardiennage		*Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;* *b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;* *c) Lorsque le gardien ou le prestataire de services d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail ,l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.* *La répartition s'effectuera en fonction de la tache réalisée qui peut être récupérable ou non récupérable.*	25%	75%
Extérieurs	*Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif*	*a) Jardins privatifs :* *Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;* *Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.* *b) Auvents, terrasses et marquises : Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.* *c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières Dégorgement des conduits.*		X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	*Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements*	X	
		a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres : *-Graissage des gonds, paumelles et charnières ;* *-Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.*		X

PROJET

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B[1]	P[2]
Ouvertures	Ouvertures intérieures et extérieures	b) Vitrages : - Réfection des mastics ; - Remplacement des vitres détériorées. c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :Graissage Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames. d)Serrures et verrous de sécurité : graissage, remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées e) Grilles : Nettoyage et graissage, remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes		X X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements, serrures, portes, revêtement de sol, muraux, fenêtres, commandes relatives au parking.	X	
Parties intérieures	Plafonds, murs intérieurs et cloisons	Maintien en état de propreté ; Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.		X X
	Parquets, moquettes et autres revêtements de sol	Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.		X X
	Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures	Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ;Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
Installations de plomberie	Canalisations d'eau	Dégorgement ; Remplacement notamment de joints et de colliers ; Vétusté, mises aux normes, remplacement des réseaux de distribution et d'évacuation des eaux.	X	X X
	Canalisations de gaz	Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.		X X
	Fosses septiques, puisards, fosses d'aisance	Vidange		X
	Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie	Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau		X X X
	Eviers et appareils sanitaires	Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements,	X	
Equipements d'installations d'électricité	Entretien courant et menues réparations	Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements. Réfection des espaces de voirie extérieure ou intérieure.	X	
Divers		Graissage et remplacement des joints des vidoirs ; Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation ;Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ; Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones.		X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements ; Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.	X X	
	Dépenses d'exploitation	Entretien et nettoyage de la piscine ; Produits ; Remplacement du petit matériel ; Entretien des moteurs ;		X X X X

PROJET

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B[1]	P[2]
Piscines		Contrôle de la qualité de l'eau.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements (structure, bassins, revêtement, moteur, équipements de sécurité, système d'alimentation et d'évacuation, locaux annexes…).	X	
Sécurité et incendie	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) : tête de détection, centrale de détection.		X
	Extincteurs	Remplacement/entretien des extincteurs, contrôles périodiques par un organisme spécialisé (les premiers extincteurs sont installés aux frais et sous la responsabilité du Bailleur).		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements, détecteurs de fumée. Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.	X	
Climatisation	Dépenses d'entretien courant	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro-dry-coolers, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (ejecto-convecteurs, batteries terminales et modulines).		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Assurances	Parties communes	Toutes les primes d'assurances contractées par le propriétaire de l'Immeuble par la copropriété l'Immeuble, pour assurer ledit immeuble et tous les biens meubles ou immeubles les constituant.	X	
	Responsabilité civile de	Assurance couvrant tous les dommages liés à l'activité de l'exploitant.		X
Honoraires	Gestionnaire des parties communes - Honoraires de Syndic de Copropriété/ASL/AFUL.	Honoraires de gestion de l'immeuble, ensemble des frais du syndic de copropriété, ASL, et /ou AFUL.	X	
	Intermédiaires	Ensemble des honoraires liées à la gestion du bien immobilier, aux conseils, aux travaux et aux procédures diverses.	X	
Téléphone/Internet/Médias	Dépenses d'exploitation	Abonnements téléphoniques, internet et autres médias pour les lignes dédiées aux ascenseurs, à la télésurveillance, à l'accueil dans les parties privatives et locaux d'exploitation.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Mises aux normes, transformations et amélioration du système Internet, téléphone et médias (ex : Mise en place de la fibre optique).	X	
Ravalement		Tous travaux de ravalement de l'Immeuble, y compris ceux ordonnés par l'Administration.	X	
Mobilier et électroménager	Entretien courant	Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	En cas de remplacement nécessaire d'un élément d'équipement ou mobilier dû à la vétusté ou l'obsolescence sans lien avec une dégradation du fait du Preneur	X	

PROJET

Annexe 3 - État prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la prise d'effet du bail

Le présent bail étant consenti et accepté pour une durée ferme qui démarrera au lendemain de l'achèvement de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens loués, le Bailleur déclare par les présentes n'envisager la réalisation d'aucun travaux au cours des trois années suivant la prise d'effet du bail, à savoir :

Année [__] : néant
Année [__] : néant
Année [__] : néant

Le présent document est un état théorique établi sur la base d'hypothèses jugées raisonnables. Sa nature prospective en fait un document strictement indicatif et non garanti par le Bailleur.

Par « réalisation », il convient d'entendre le démarrage effectif de l'exécution des travaux tel qu'il a pu être envisagé à la date d'établissement de l'état.

Compte tenu de son caractère strictement prévisionnel, cet état ne préjuge pas des travaux dont la réalisation serait envisagée ou viendrait à être décidée ultérieurement au niveau de la copropriété ou l'association syndicale libre ou l'association foncière urbaine Libre et non connus à la date d'établissement de l'état.

Le Preneur déclare et reconnait que le contenu de présent état n'a pas prévalu dans sa décision de conclure le bail, et que le Bailleur a ainsi pleinement satisfait à l'obligation de communication visée à l'article L 145-40-2 du code de commerce.

PROJET

Annexe 4 - Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois (3) années précédant la prise d'effet du bail (en cas de locaux achevés)

Le présent bail étant consenti et accepté pour une durée ferme qui démarrera au lendemain de l'achèvement de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens loués et ledit ensemble immobilier n'étant actuellement pas achevé, la présent annexe est sans objet.

PROJET