

**AVENANT DE RENOUVELLEMENT
BAIL COMMERCIAL NON MEUBLE
RÉSIDENCE LE VALENCEY**

ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S

Monsieur

Madame

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénom (s) :

Né(e) le :

A :

Nationalité :

Adresse :

Profession :

Résident fiscal : oui / non

Situation Familiale :

N° de tél. portable :

Adresse mail :

OU

Dénomination Société

Forme

RCS de

Siège social

Représentée par

Capital :

Sous le n°

En qualité de

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

ET

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

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

D'AUTRE PART,

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

PREAMBULE :

Préalablement aux présentes, les Parties déclarent :

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

Le présent avenant au bail initialement conclu et joint , vise à actualiser le bail initial et le renouveler à travers un bail commercial 3/6/9, précisant les modalités opératoires et le partage de responsabilités entre les propriétaires et le gestionnaire.

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

Qualification du bail :

Les Parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L. 145 -1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-38 du code de commerce et de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des locaux composant la Résidence, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

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

Les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du code de commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle et ce, pour la totalité de la Résidence et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des locaux soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des locaux ;
- que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du code de commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- que les locaux ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- que partie des locaux serait susceptible d'être considérée comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- que tout ou partie des locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

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

Désignation de l'immeuble loué

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

Est donné à bail dans l'ensemble immobilier sis 21 avenue de Verdun à Valence

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

Ci-après dénommés « les Locaux »

Il est ici précisé que les Locaux sont loués au locataire final meublés et équipés, mais le présent bail est nu, les meubles appartenant aux bailleurs. La liste du mobilier et des équipements appartenant au Bailleur demeure annexée ci-après.

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

ARTICLE II - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

1) Diagnostics immobiliers

a) Etat des risques et pollutions

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

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

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

b) Diagnostics techniques

Le Bailleur remettra les diagnostics (DPE, diagnostic électrique,...) en état de validité dans le mois de la prise d'effet du bail prévu par les articles L. 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

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

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du code de l'environnement sont applicables, le bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance 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, pendant la période où il en a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

ARTICLE III - AFFECTATION DES LIEUX LOUES

A - Déclarations du preneur et du bailleur

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence service pour étudiants, consistant en la sous-location meublée des logements situés

dans la Résidence dont la désignation a été réalisée à l'article I des présentes, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

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

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

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

B - Activités autorisées et destination

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

Dans ce cadre le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la Résidence, en plus de l'hébergement, les trois services dus parmi les suivants : le petit déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du code général des impôts.

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

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

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

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

Les lieux loués incluent les communs qui sont la propriété des bailleurs, à savoir les salles communes : un bureau, une salle commune, une laverie, une lingerie, des toilettes accessibles, des locaux techniques et de rangement.

ARTICLE IV - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour 9 années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 1^{er} mars 2026.

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

Il est formellement stipulé que cet avenant de renouvellement est régi par les règles concernant les baux commerciaux, de type 3/6/9 et qu'elles donnent possibilité au Preneur, et selon les règles édictées par le Code du Commerce, de donner congé au Bailleur par période triennale, et ceci sans qu'aucune indemnité ne lui soit due.

Il est précisé que toute rupture de bail à l'initiative du Bailleur, en revanche, est passible d'une indemnité d'éviction en plus d'indemnités diverses, visant à combler la perte de fonds de commerce liée à la rupture du présent bail.

ARTICLE V-CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A - Loyer

1) Montant du loyer

Le principe du présent renouvellement est d'appliquer le loyer actuel, auquel sera dûment appliqué l'IRL au titre de l'année en cours, si cela n'a pas déjà été fait.

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

2) Indexation du loyer :

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

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

De convention expresse, la variation de l'indexation annuelle du loyer sera plafonnée à 2,5% annuels tant à la hausse qu'à la baisse pour toute la Durée du Bail.

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

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

Pour la première fois, au 1^{er} janvier qui suit une année entière de location :

L1 : montant total du loyer annuel,

L2 : montant total du loyer annuel indexé,

I1 : indice de référence, soit le dernier indice IRL publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail,

I2 : indice de comparaison, soit le dernier indice publié à la date d'indexation.

Pour les années suivantes :

L1 : montant total du loyer de l'année précédente,

L2 : montant total du loyer indexé de l'année considérée,

I1 : indice de référence, soit l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente,

I2 : indice de comparaison, soit l'indice du même trimestre de l'année suivante.

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

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

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

3) TVA (taxe sur la valeur ajoutée)

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

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur lors de l'exigibilité du loyer et des accessoires.

4) Paiement du loyer

Le loyer est payable par quart trimestriellement à terme échu et au plus tard le 10 du mois suivant le dernier jour du trimestre civil, soit au plus tard le 10 avril, le 10 juillet, le 10 octobre, et le 10 janvier.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5) Quittance

Le Preneur paiera les loyers par virement et émettra, conformément aux dispositions de l'Article 289 du Code Général des Impôts, une auto-facturation pour le compte du Bailleur et qu'il adressera au Bailleur. Elle fera office de quittance.

Le Bailleur conservera selon l'Article 289.I.2 du Code Général des Impôts, l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le Bailleur disposera d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le Preneur.

Le bailleur disposera également d'un espace privatif accessible depuis le site web Neoresid. Il y trouvera ses documents contractuels et autres éléments informatifs.

B - Dépôt de garantie

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

C – Charges

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

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

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

Charges d'électricité :

- la particularité de la résidence est qu'il n'y a pas de compteurs individuels, ni de possibilité de refacturer aux locataires leurs consommations, alors que l'ensemble de l'alimentation de la résidence est électrique (chauffage, production d'eau chaude, éclairage, VMC,..) pour les parties communes comme parties privatives
- en conséquence, et compte tenu des montants considérés, refacturés à Neoresid, le bailleur co-mandate Neoresid avec le Syndic et le Syndicat des Propriétaires pour apporter sa validation à tout contrat d'électricité conclu. Tout contrat non validé formellement par Neoresid le dégagerait de sa responsabilité de règlement des factures d'électricité, le montant alors considéré pour remboursement serait celui de l'année antérieure à la signature du nouveau contrat
- le bailleur s'engage donc à faire valoir cette validation auprès des tiers concernés

DEPENSES PRIVATIVES

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

D –Impôts et taxes

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

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (tels que les honoraires et frais postaux de syndic).

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

ARTICLE VI - ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

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

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

Le Bailleur conservera à sa charge toutes les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil ainsi que toutes les exclusions énoncées expressément aux termes des présentes ne lui seront en revanche pas imputables.

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

Le Preneur devra

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

Mobilier et équipements :

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

Le Preneur s'oblige à entretenir le mobilier loué en bon état et d'assurer, chaque fois que cela sera devenu nécessaire et que l'état objectif des équipements considérés le justifiera, le renouvellement ou le remplacement des meubles, ustensiles et équipements garnissant les locaux loués, pour son propre compte et à ses frais sans recours contre le Bailleur en cas de dégradation, de vol, du

comportement des occupants des Locaux, notamment du fait de bris intervenus de leur fait, ou de disparition ou, pour le compte du Bailleur et aux frais de ce dernier en cas d'usure normale, à condition d'en avoir préalablement informé par écrit le Bailleur au moins un mois à l'avance et d'avoir préalablement communiqué les devis correspondant au coût des éléments à remplacer

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 ;

Le Preneur s'oblige à :

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

ARTICLE VII - TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A - Travaux par le preneur

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

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

Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais. Il s'engage à y voter favorablement.

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

1) Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

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

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

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

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

Concernant la mise en conformité des appareillages électriques privatifs, et compte tenu de l'engagement permanent de Neoresid auprès de ses locataires à fournir des logements ne comportant aucun risques électriques, il est convenu expressément :

- Le Bailleur donne autorité au Preneur pour traiter toute anomalie résultant du diagnostic électrique, et à valider le nouveau diagnostic, aux frais du Bailleur, pour ce qui concerne expressément sa responsabilité (vétusté, mise aux normes, ...). Il est entendu que les défauts d'entretien sont à charge du Preneur.
- Si ce n'est déjà fait, le Bailleur donne autorité au Preneur pour changer les plaques électriques en fonte non sécurisées pour des plaques à induction, sécurisées
- Le Preneur pourra en conséquence directement déduire des loyers dus au Bailleur les travaux de remise en conformité, réparations électriques le concernant

C - Etats des travaux effectués et prévisionnels

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

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

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

Travaux de rénovation :

- Compte tenu de l'âge de la résidence (21 ans), des travaux de rénovation complets devront être réalisés au cours de ce présent renouvellement de bail. Ces travaux peuvent inclure :
 - o Des remises complètes en peinture
 - o Le changement complet des cuisines
 - o Le changement complet des sols
 - o Le changement complet des salles d'eau (hors baignoire)
 - o Le changement des appareils électriques en cas de vétusté (radiateurs, chauffe-eaux notamment)
- Le Preneur s'engage à travailler avec le Conseil Syndical pour définir un devis type négocié avec une sélection d'entreprise pouvant effectuer les travaux

- Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur un devis complet et justifié au cours de ce présent bail afin de remettre à niveau son logement
- Le Bailleur s'engage, sous réserve que le Preneur ne sorte pas du cadre défini avec le Conseil Syndical, à régler les travaux de rénovation ou à donner mandat à Neoresid pour les réaliser et à retenir les montants liés sur les loyers et charges à payer au Bailleur

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

A - Modalités de jouissance des locaux

1) Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement.

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

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

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

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

B - Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

1) Respect du règlement de copropriété de l'immeuble

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

2) Parties communes

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

3) Enseignes

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires après la livraison et de respecter toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état. Le Preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues étant précisé que son installation et sa présence se feront aux risques et périls du Preneur qui garantira le Bailleur contre tous recours nés de leur installation ou de leur existence et de tous dommages quelconques

dont elles pourraient être la cause. La pose de cette enseigne ne devra pas compromettre l'obtention de la conformité de l'immeuble. De même le Preneur supportera tous les frais inhérents à l'enlèvement de l'enseigne pour quelque cause que ce soit.

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

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

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

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

5) Exercice de l'activité

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

6) Destruction des parasites

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

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

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

ARTICLE IX - ASSURANCES

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

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

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

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

ARTICLE X - RENOUVELLEMENT DU BAIL

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

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

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

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

ARTICLE XI - RESTITUTION DES LIEUX EN FIN DE BAIL

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au Bailleur, étant effectuées les réparations locatives incombant au Preneur telles qu'énoncées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les Parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de location, conformément à leur destination.

En conséquence, le Bailleur ne pourra revendiquer vis-à-vis du Preneur, la remise en l'état neuf d'origine des biens immobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

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

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

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

ARTICLE XII- VENTE DES LOCAUX

Dans l'hypothèse où le Bailleur envisagerait de vendre les Locaux pendant la durée du Bail, le Preneur dispose en application des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce d'un droit de préférence.

A défaut d'acceptation de l'offre par le Preneur et en cas de réalisation de la vente, le Bailleur s'engage à en informer sans délai le Preneur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception et à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

ARTICLE XIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement dans un délai de 30 jours après l'échéance exacte d'un seul terme de loyer ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécution restée sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Par ailleurs, si pour toute raison n'incombant pas au Preneur, le bien du Bailleur n'est plus en état locatif, le Preneur sera fondé à suspendre le règlement des loyers jusqu'à remise en état du bien. Ceci s'applique également pour la quote-part de charges communes liées au bien. Si après 2 années sans remise à niveau du bien, le Preneur sera fondé à résilier le présent bail, de plein droit et sans aucune indemnité à reverser au Bailleur. La définition de l'État locatif fera l'objet d'un constat d'huissier à l'initiative du Preneur, qui devra aussi justifier que le bien n'est plus loué depuis plus de 3 mois.

ARTICLE XIV - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

ARTICLE XV - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Ce présent renouvellement ne fera pas l'objet d'un Etat des Lieux d'Entrée, l'EDL initial faisant foi. Neoresid s'engage cependant à faire parvenir au Bailleur un état complet de l'état de vétusté de son appartement, comportant les éléments à sa charge qui doivent faire l'objet d'un renouvellement.

ARTICLE XVI - NULLITE D'UNE CLAUSE

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

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

ARTICLE XVII - ELECTION DE DOMICILE

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

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

ARTICLE XVIII – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les parties conviennent expressément de recourir pour la signature du présent contrat, à la signature électronique telle que définie par les articles 1366 et 1367 du Code civil. Le présent contrat est établi et conservé sur la plateforme XXXXX dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

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

* *
*

Fait à XXXXXX , le [] [] []

Le Bailleur

Le Preneur

BROUILLON