

Avenant à bail commercial

Entre les soussignés :

© AVOVENTES.FR

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 son Directeur Général Adjoint, Monsieur Antoine Kieffer.

Ci-après désignée « le PRENEUR »,
D'autre part,

Ci-après désignés ensemble et conjointement « les Parties ».

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

L'ensemble immobilier « Horizon Morgat » situé à Crozon-Morgat (Finistère) est une résidence de tourisme classée régie par les articles L.321-1 et suivants du Code de tourisme destinée à accueillir pour une courte durée des locataires d'appartements meublés dans un environnement collectif nécessitant une harmonisation de chacun des lots et une gestion collective par un exploitant unique et uniformisée sur l'ensemble de la résidence.

La résidence « Horizon Morgat » est régie par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

C'est dans ce cadre légal que le BAILLEUR a acheté le ou les biens objets des présentes.

Paraphes :

L

19

La rentabilité de l'investissement initial fait part le BAILLEUR doit être assurée par les loyers dus par le gestionnaire-preneur.

Le BAILLEUR doit donc être ainsi dégagé de tous soucis de gestion et être assuré que le loyer promis sera réglé à chaque échéance.

A ce titre, le BAILLEUR a signé, dans le cadre des articles L.321-1 et suivants du Code tourisme un bail commercial avec la société ODALYS (**Annexe 1**).

Aux termes de l'article 3 du bail initial, « *La date de prise d'effet du bail est fixée au jour du démarrage de l'exploitation de la Résidence, prévue à titre prévisionnel, le 15 juin 2007.*

Dans le cas où l'acte de vente serait signé par le BAILLEUR postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, la prise d'effet du bail est fixée au jour de la date de signature de l'acte de vente.

Le bail portera sur une période de 9 années.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant l'échéance du bail ».

Afin d'anticiper l'échéance du bail, les copropriétaires-bailleurs et la société ODALYS se sont rapprochés afin de discuter sur la prorogation de la gestion de la résidence et sur le paiement des loyers à l'échéance contractuelle et ce de manière pérenne.

C'est ainsi qu'ils ont choisi de maintenir la relation contractuelle avec la société ODALYS.

Ceci étant exposé, les parties sont convenues de ce qui suit pour modifier le bail ainsi prorogé :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

1.1. Le BAILLEUR donne à titre de bail commercial, dans les conditions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR susnommé, les locaux :

Numéro appartement	Type	Bât	Numéro du lot
061	T3	6	061
084	T3	8	061
092	T2	9	084
251	T3	25	092

Outre la quote-part des parties communes attachées à ces lots.

Ces lots dépendent de l'immeuble dénommé « Horizon Morgat » situé Lieu-dit Penfrat, 29160 Crozon Morgat, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir gérés pendant 9 ans.

1.2. La résidence est classée 3 étoiles.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

2.1. Le PRENEUR exploitera la résidence conformément à l'article A du chapitre 3 (p. 44) du règlement de copropriété aux termes duquel :

« L'immeuble est destiné initialement à un usage de résidence de tourisme. Ultérieurement, l'immeuble sera destiné à un usage d'habitation. Il pourra y être exercées toutes formes d'exploitation telle que résidences avec services ou non, meublée ou non, etc. /.../ ».

2.2. Il devra en outre se conformer à la destination des lieux convenue à l'article 4 du bail commercial initial (**annexe 1**), aux termes duquel :

« Il est précisé que le preneur exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité à caractère de résidence para-hôtelière, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

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

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement, ni indirectement, du niveau d'activité du preneur.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des impôts, répond aux prescriptions de l'instruction administrative du 1 avril 1991 (BOI 3A.9.91) et de l'article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002 (loi de finance rectificative pour 2002).

Le preneur devra justifier sur demande du BAILLEUR de la facturation de ces services. ».

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

3.1. Aux termes de l'article 2 du bail commercial, objet du présent avenant (annexe 1**) il est prévu :**

« La date de prise d'effet du bail est fixée au jour du démarrage de l'exploitation de la Résidence, prévue à titre prévisionnel, le 15 juin 2007.

Dans le cas où l'acte de vente serait signé par le bailleur postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, la prise d'effet du bail est fixée au jour de la date de signature de l'acte de vente.

Le bail portera sur une période de 9 années.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant l'échéance du bail.

A la fin de la première période de 9 ans, le présent bail sera renouvelable par période de 3 ans par tacite reconduction pour 9 ans ».

3.2. Du fait de cet article, la date effective du bail a commencé à courir le 14 juillet 2007 pour se terminer le 13 juillet 2016.

ARTICLE 4 : RENOUELEMENT DU BAIL

4.1. Les Parties conviennent de renouveler le Bail, aux charges et conditions initiales (telles qu'amendées par le présent avenant), pour une durée ferme de neuf (9) ans et deux (2) mois à compter du **14 juillet 2016.**

ARTICLE 5 : CHARGES DU PRENEUR

5.1. Conformément aux termes du bail initial, ODALYS s'oblige à exécuter et accomplir les obligations et charges suivantes :

1°) – Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

En cas de renouvellement du mobilier des appartements, le PRENEUR accepte de prendre à sa charge le coût du remplacement des éléments suivants :

- Matelas.
- Petit électroménager.
- Textiles.
- Accastillage salle de bains.
- Kits vaisselle.

Le coût du renouvellement du reste du mobilier demeurant à la charge de chacun des propriétaires, conformément à l'inventaire ci-après annexé (**annexe 2**).

2°) – Utiliser les lieux objets du bail conformément à leur destination définie à l'article 2 des présentes et en respectant leur homogénéité et indivisibilité avec les autres lots, les parties communes et les éléments d'équipements collectifs.

3°) – Dispenser, à ses frais, les prestations, définies à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts et stipulées à l'article 4 du bail initial et ci-dessus rappelé.

4°) – Faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie et les dégâts des eaux l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués ainsi que les risques locatifs, la perte de loyer et le recours des voisins et des tiers par une compagnie notoirement solvable, d'en payer ponctuellement les primes. Il devra justifier de ses assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

5°) – Entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail hormis les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR supportera les réparations de toute nature, à l'exception des interventions liées à la vétusté ou à la force

majeure (article 1755 du Code Civil), à une malfaçon nécessitant la mise en jeu d'une garantie de construction, à des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires par une évolution légale des normes de sécurité en vigueur au jour de la signature du bail. En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme sur le mobilier ou d'autres équipements de la part d'un client, la charge du remplacement incombera au PRENEUR.

6°) – Laisser en fin de location les logements loués et le mobilier dans l'état d'usure normale.

7°) – Ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité et après avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

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 ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, 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.

8°) – Acquitter l'ensemble des charges et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des biens loués (eau, électricité, taxe de séjour, charges de copropriété réputées locatives, charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, etc.), le BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires loueurs, dont la taxe foncière due au titre des parties communes et privatives, ainsi que les charges de copropriété incombant habituellement au BAILLEUR et ci-après détaillées.

Le syndic recouvrera directement auprès du PRENEUR les charges de copropriétés lui incombant au titre des présentes. Un mandat sera donné par le BAILLEUR au syndic pour que celui-ci recouvre directement auprès du PRENEUR les charges lui incombant au titre du bail.

9°) – Se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et en détenir une copie.

10°) – Affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle temporaire et n'y élisant pas domicile, conformément à la destination de la résidence.

11°) – Tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour la Résidence de « HORIZON MORGAT » et les communiquer au plus tard le 31 mai de chaque année, aux bailleurs.

En application de l'article L.321-2 du Code du Tourisme, le PRENEUR sera également tenu de communiquer à l'ensemble des copropriétaires au plus tard le 31 mai de chaque année un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

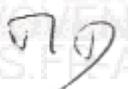
12°) – Déposer chaque année ses comptes sociaux au greffe du Tribunal de commerce.

13°) – Informer par écrit le BAILLEUR de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR.

14°) – Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun 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, lui-même autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires.

15°) – Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR resteront en fin de bail la propriété du BAILLEUR, sans indemnité, à moins que ce dernier ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR. La remise en état ne sera pas possible pour les travaux qui auront été agréés par le BAILLEUR.

16°) – Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article

1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le locataire.

Toutefois, cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du PRENEUR ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

De manière générale, le BAILLEUR s'oblige à tenir compte des contraintes liées à la saisonnalité de l'activité du BAILLEUR dans la programmation de ces travaux.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

17°) – Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé.

Le mobilier reste l'entière propriété du BAILLEUR, charge pour le PRENEUR d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale, conformément à l'article à 1754 du Code civil.

ARTICLE 6 : CHARGES DU BAILLEUR

6.1. De son côté, le BAILLEUR :

1°) – Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce ;

2°) – Autorise le PRENEUR à installer, à ses frais, sous sa responsabilité et en respectant les lieux, sa marque et toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une



Résidence de Tourisme classée, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires ;

3°) – Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs et notamment la taxe foncière afférente aux parties privatives et aux parties communes ;

4°) – Acquittera les charges de copropriété dites « non récupérables » et notamment l'assurance des murs et les honoraires du syndic.

5°) – Conserve à sa charge les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

6°) – Transférera en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Il reversera toutes sommes qui seraient dues au Trésor public par suite du non-respect des obligations prises dans l'acte d'acquisition.

7°) – Selon l'article 5.5 du bail initial, le BAILLEUR : « *s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur* ».

8°) – S'engage au cas où son intervention en qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord express de celui-ci.

9°) – Prend en charge l'assurance multirisque des copropriétaires non occupants.

10°) – Prend en charge tous travaux de mises aux normes.

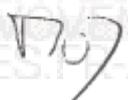
9

ARTICLE 7 – MODIFICATION DU LOYER

7.1. Le présent avenant annule et remplace l'article 7 « LOYER » du bail initial, et ce à compter de la date d'effet des présentes.

Ainsi, à compter de la date de prise d'effet du présent avenant, soit à compter du **14 juillet 2016**, le loyer est fixé dans les termes ci-dessous.

Paraphes :



7.2. Il est composé d'une Partie Fixe et d'une Partie Variable.

A - Partie fixe du loyer

1°) Montant

7.3. Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel suivant :

Les Parties conviennent de fixer le montant du loyer annuel hors taxes hors charges à la somme :

Numéro appartement	Loyer en € HT
061	4157,62
084	4157,62
092	3349,54
251	4212,07

10

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

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

2°) Paiement

7.5. Le présent loyer est payable trimestriellement à terme échu, soit le 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre de chaque année.

7.6. Le PRENEUR s'oblige à respecter scrupuleusement les délais de paiement convenus fixés au 01 du mois suivant le trimestre civil échu et dans un délai de 10 jours suivant cette échéance.

Le loyer est donc payable dans les dix premiers jours des mois d'avril, juillet, octobre et janvier.

Le non-respect d'une échéance trimestrielle de règlement du loyer engendrera l'application d'une pénalité de 1,5% par mois de retard sur les montants impayés dont les frais de

Paraphes :

recouvrement après l'envoi par le BAILLEUR au PRENEUR d'une lettre recommandée AR de mise en demeure de payer, adressé à ODALYS Résidences – Service Propriétaires – 655, avenue René Descartes – Parc de la Duranne – 13591 Aix-en-Provence Cedex 3, et non suivi d'effet dans un délai d'un mois.

3°) Clause d'indexation de la partie fixe du loyer

Ce loyer sera révisé tous les trois ans, proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et limité à 2% par an et cela à la date anniversaire d'entrée en vigueur du présent bail.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera celui du trimestre de la prise d'effet du présent bail.

L'ensemble des calculs relatifs à la variation du loyer a pour assiette le loyer H.T.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

11

B - Partie variable du loyer :

- 7.7. Pour favoriser la continuité de la résidence par un gestionnaire, sans rupture des baux ni de l'exploitation de la résidence, le BAILLEUR a été contraint d'accepter une baisse de son loyer.

Pour ces raisons, il a été convenu avec le PRENEUR l'application d'un loyer variable, lequel sera intégré à la partie fixe du loyer à compter du 1^{er} octobre 2016.

- 7.8. Ce loyer variable additionnel est égal à vingt pour cent (20%) du Résultat Net d'Exploitation de la résidence, apprécié à la date de clôture de l'exercice social de l'exploitation (à ce jour le 30 septembre).

Ce loyer variable additionnel, dont le montant sera attesté annuellement par le Commissaire aux Comptes de la société Odalys Résidences, sera versé dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice du PRENEUR et réparti entre les propriétaires ayant signé le présent avenant au prorata du nombre de tantièmes de copropriété détenu par chacun d'entre eux.

Il est rappelé que le Résultat Net d'Exploitation s'apprécie après frais centraux (15% du chiffre d'affaires).

L

Paraphes :



La partie variable du loyer annuel ne dépassera pas 50 % de la partie fixe du loyer annuel.

Le premier loyer variable, sera versé, le cas échéant, au plus tard le 31 mars 2018 pour la période comprise entre le 1^{er} octobre 2016 et le 30 septembre 2017.

ARTICLE 8 : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- 8.1. Il est rappelé que le PRENEUR ne faisant pas partie de la copropriété, les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires s'imposent à lui.
- 8.2. Néanmoins, pour préserver les rapports de confiance entre le PRENEUR et le BAILLEUR, le PRENEUR devra être présent à chaque assemblée générale de la copropriété afin de faire le bilan de l'année écoulée (activité, travaux incombant à la copropriété, à réaliser, taux d'occupation, évènements majeurs, investissements envisagés...).

12

Le BAILLEUR s'engage à demander l'assentiment préalable du PRENEUR sur le vote de toutes questions portées en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le concernant notamment (i) au niveau des différents contrats pouvant être conclus directement par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et (ii) au niveau des dépenses liées aux charges de copropriété récupérables, sauf pour les travaux requis pour la sauvegarde de l'immeuble et la conservation du standing de la résidence. Il s'agit d'une condition essentielle du présent avenant, sans laquelle il n'aurait pas été conclu.

- 8.3. Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES assure uniquement les bâtiments, le contenant devant être assuré par LE PRENEUR conformément aux dispositions du présent avenant.

ARTICLE 9 : OCCUPATION PERSONNELLE

- 9.1. Compte tenu de l'intuitu personae caractérisant les relations entre le BAILLEUR et le PRENEUR, celui-ci devra exploiter personnellement la résidence. Il ne pourra pas en confier la gestion à un tiers sous quelque forme que ce soit (sous-traitance, mandat, ou autre).



ARTICLE 10 : CESSIION DES LOCAUX

10.1. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au bail en tout ou partie à peine de nullité de la cession et en tout état de cause d'inopposabilité au BAILLEUR et de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au BAILLEUR, sauf cession du bail dans le cadre des dispositions de l'article 145-16 du Code de commerce, à savoir dans le cadre d'une cession du fonds de commerce de l'exploitant.

10.2 En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

La garantie solidaire du PRENEUR est limitée à trois (3) ans à compter de la cession, conformément à la loi.

ARTICLE 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE

11.1. Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou des charges, ou d'inexécution d'une seule des clauses du Bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant par le BAILLEUR son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR.

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

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

ARTICLE 12 : INFORMATIONS LEGALES DU BAILLEUR

14

12.1. Sont rappelées les dispositions suivantes :

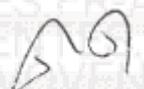
- Article L.145-14 du Code de Commerce :

« 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. ».

- Article L.145-17 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. »

ARTICLE 13 : CAS DE FORCE MAJEURE

15

- 13.1** Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit et sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire et à réception de cette lettre RAR ou acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

- 13.2.** Si toutefois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander ou une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, ou la résiliation du bail, conformément à l'article 1722 du Code civil. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

ARTICLE 14 : RESTITUTION DES LIEUX

14.1. La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire aux frais du PRENEUR. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

ARTICLE 15 : LOI ET APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

15.1. Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français.

15.2. Pour l'exécution des présentes, les parties soussignées donnent exclusivement compétences aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

ARTICLE 16 : COORDINATION ENTRE LE PRESENT AVENANT ET LE BAIL

16

16.1. Toute clause contraire du bail initial avec les clauses du présent avenant, est annulée par le présent avenant et ce sont les clauses dudit avenant qui prédominent.

ARTICLE 17 : CONDITION SUSPENSIVE

17.1. Le présent avenant est conclu sous la condition suspensive de la régularisation d'avenants identiques, au plus tard le **30 novembre 2015**, par des propriétaires représentant au minimum **quatre-vingt-dix pour cent (90%)** des lots de la résidence.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du PRENEUR qui pourra seul y renoncer.

ARTICLE 18 : CONFORMITE A LA LOI

18.1. Les Parties se conformeront strictement aux dispositions impératives de la loi dite « Pinel » (loi n°2014-626 du 18 juin 2014).

18.2. Est demeuré ci-après annexé le bail commercial initial et un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, établi conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du code de commerce.

Fait à

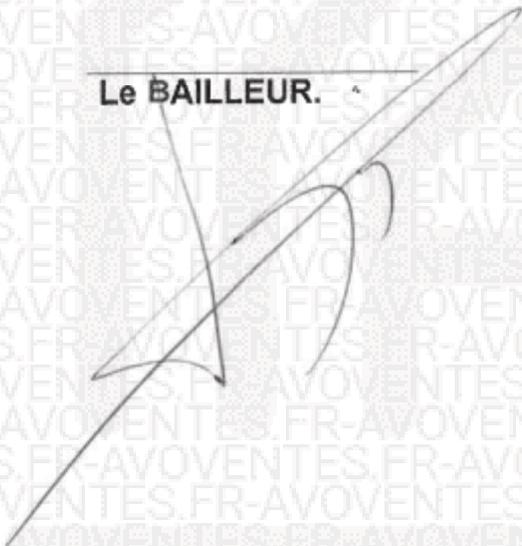


Le

25 novembre 2015

En deux originaux dont un pour chacune des parties.

Le BAILLEUR.



Le PRENEUR.

17

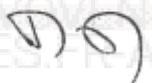
ODALYS RESIDENCES

RCS AIX 487 696 060

SAS au capital de 3 000 000 €

Siège social : Parc de la Duranne
655 rue René Descartes - BP 412
13591 Aix en Provence Cedex 3

Paraphes :



ANNEXE 2

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

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 :

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
	Dépenses d'électricité	Dépenses de consommation courante		X
Ascenseurs et monte-charge	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.		X
		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
	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	Eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;		X
		Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;		X
		Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;		X
		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 ;		X
		Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau Electricité ;		X
		Combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
	Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations	a) Exploitation et entretien courant : - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ; - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ; - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de 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 ; - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffé et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux 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 ;		X

¹ B = Bailleur

Sont des 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 réglementation 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.

² P = 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.

K 77

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
		<ul style="list-style-type: none"> - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires. 		
		<p>b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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		Dépenses d'alimentation commune de combustible		X
		<p>a) Exploitation et entretien courant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 des raccordements eau froide - eau chaude ; - contrôle des groupes de sécurité ; - rodage des sièges de clapets des robinets ; - réglage des mécanismes de chasses d'eau 		X
		<p>b) Menues réparations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.	Dépenses d'exploitation	<p>Electricité ;</p> <p>Fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.</p>		X
	Entretien courant, menues réparations	<p>Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;</p> <p>Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur ;</p> <p>Entretien de propreté (frais de personnel).</p>		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
	Dépenses d'exploitation	<p>Electricité ;</p> <p>Essence et huile ;</p> <p>Fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :</p> <p>-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.</p>		X
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	<p>a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.</p>		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
	Dépenses de fournitures consommables	<p>Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;</p> <p>Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.</p>	X	X

f

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESSCRIPTIF	B ¹	P ²
Hygiène	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 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 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. <i>La répartition s'effectuera en fonction de la tâche réalisée qui peut être récupérable ou non récupérable.</i>	X	X
Extérieurs	Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif	a) Jardins privatifs : - Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; - Entretien ; 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	
Ouvertures	Ouvertures intérieures et extérieures	a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres : - Graissage des gonds, paumelles et charnières ; - Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes. b) Vitrages : - Réfection des mastics ; - 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 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. Maintien en état de propreté ;	X	X

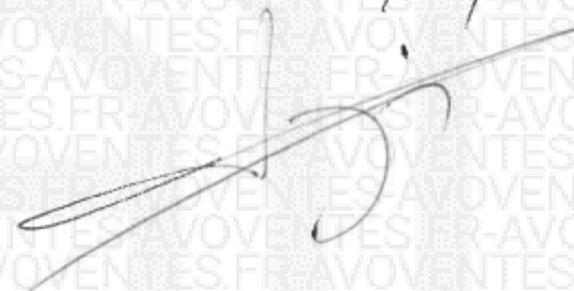
CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Parties intérieures	Plafonds, murs intérieurs et cloisons	Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.		X
	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 et fosses d'aisance	Vidange		X
	Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie	Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau		X X X X
	Eviers et appareils sanitaires	Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.		X
	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.	
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 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	
Piscines	Dépenses d'exploitation	Entretien et nettoyage de la piscine ; Produits ; Remplacement du petit matériel ; Entretien des moteurs ; Contrôle de la qualité de l'eau.		X X X X 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	

A

179

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
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 l'exploitant	Assurance couvrant tous les dommages liés à l'activité de l'exploitant.		X
Honoraires	Gestionnaire des parties communes - Honoraires de Syndic de Copropriété/ASL/AFUL	Honoraires de gestion de l'immeuble, ensemble des frais du syndic de copropriété, ASL, et /ou AFUL	X	
	Intermédiaires	Ensemble des honoraires liées à la gestion du bien immobilier, aux conseils, aux travaux et aux procédures diverses.	X	
Téléphone/Internet/Médias	Dépenses d'exploitation	Abonnements téléphoniques, internet et autres médias pour les lignes dédiées aux ascenseurs, à la télésurveillance, à l'accueil, dans les parties privatives et locaux d'exploitation.		X
	Dépenses hors entretien et réparations 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	

25/11/2015



k

