

Renouvellement de bail commercial

Entre les soussignés :

AVOVENTES

Ci-après désigné « *le Bailleur* »,
D'une part,

Et :

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

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 :

Un bail commercial (ci-après « *le Bail* ») a été consenti par le Bailleur à la société Odalys Résidences.

Il porte sur un (ou plusieurs) lot(s) de copropriété situé(s) dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme classée 3* dénommé « *Les Océanides* », situé à La Londe les Maures (83250) - 395 Boulevard Plage de l'Argentière.

Il est rappelé que la résidence comporte deux-cent quarante (240) appartements dont 239 à bail.

Destination contractuelle des biens loués.

| Numéro appartement | Type | Bât | Numéro du lot | Parking |
|--------------------|----------------|-----|---------------|---------|
| B048 | Studio 2 pers. | B | 041 | 184 |

Les Parties se dispensent de rappeler plus amplement les dispositions du Bail, déclarant parfaitement les connaître.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Durée du Bail.

Les Parties conviennent de renouveler le Bail, aux charges et conditions initiales (telles qu'amendées par le présent renouvellement), pour une durée ferme de dix (10) ans, à compter du **1er novembre 2022**.

Article 2 – Remise aux goûts du jour et remplacement du mobilier des parties privatives et des parties communes.

Pour les besoins d'une nouvelle période d'exploitation, les Parties sont convenues de la nécessité d'une « mise aux goûts du jour » des parties privatives et du bâtiment « accueil », qui se matérialisera par des travaux de relookage et le remplacement de mobilier dans les appartements dont le paiement sera à la charge du Bailleur pour les parties privatives (hébergements) et à la charge du Preneur pour les installations communes et le bâtiment « accueil » dit local d'exploitation.

Les travaux seront réalisés par Odalys (ou toute société de son groupe) et seront engagés dans un délai permettant un achèvement fixé à titre prévisionnel au 31 mars 2025.

Le mobilier sera fourni et installé par le Preneur.

Le Budget global pour l'ensemble de la résidence est limité à la somme de 1 507 400€ HT / 1 808 880€ TTC.

Parties privatives (Hébergements) :

Le budget correspondant à chaque type d'appartements est le suivant :

- T1 - 2 pax : 3 995€ HT / 4 794€ TTC
- T2 - 4 pax : 6 650€ HT / 7 980€ TTC

Parties privatives (Locaux d'exploitation) et Parties communes :

Le budget correspondant à l'ensemble des réalisations des locaux d'exploitation est de 230.000€ HT / 276.000€ TTC

La prise en charge de ces travaux sera répartie entre Bailleurs et Preneur dans les conditions suivantes :

- 100% des travaux des parties privatives dites « hébergement » pour les Bailleurs
- 100% des travaux des parties privatives dites « locaux d'exploitation » pour le Preneur
- 100% des travaux de re-végétalisation d'espaces verts et de rénovation des peintures des volets dans les Parties communes pour le Preneur

Annexe 1 – Descriptif sommaire relookage et changement mobilier parties privatives et parties communes

Les sommes dues par le Bailleur seront facturées par le Preneur et payables en 4 fois, selon l'échéancier suivant :

- 25% en avril 2023 (sur appel de fonds)
- 25% en octobre 2023 (sur appel de fonds)
- 25% en avril 2024 (sur appel de fonds)
- 25% en septembre 2024 (sur facture définitive)

Le non-règlement de cette somme (dans un délai de 60 jours maximum) entraînera sa compensation en déduction des loyers dus dans le cadre du bail jusqu'à apurement complet de la dette.

Il est entendu que les loyers continueront d'être exigibles pendant la période de réalisation des travaux.

Article 4 – Tiers-payeur.

Le Bailleur donne, par la présente, mandat au Preneur afin que celui-ci acquitte pour son compte, directement auprès du syndicat des copropriétaires de l'immeuble et sans attendre la reddition et l'approbation des comptes, la quote-part des charges de copropriété et d'ASL due par le Preneur (les charges récupérables).

Ce dispositif appelé « tiers payeur » et destiné à simplifier la gestion des biens loués, en évitant au Bailleur d'avoir à faire l'avance de ces charges d'une année sur l'autre (dans l'attente d'un remboursement sur décompte approuvé) est conditionné au fait que le mandat de syndic soit confié à la société SGIT Gestion (RCS Aix-en-Provence 331 813 451), filiale du Groupe Odalys.

En cas de non-renouvellement du mandat de la société SGIT Gestion, le dispositif de tiers payeur prendra fin automatiquement et les charges récupérables seront payées sur décompte approuvé en assemblée générale de copropriété.

Article 6 – Absence de novation – Conformité à la loi.

Les autres dispositions du Bail demeurent inchangées, le présent renouvellement n'emportant pas novation aux dispositions dudit contrat.

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

Est demeuré ci-après annexé 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, Compiègne

Le, Signé le 08-03-2023

Le Bailleur.

Le Preneur,
Odalys Résidences

AVOVENTES

Annexe 1 : Descriptif sommaire relookage et remplacement mobilier Parties Privatives.

Annexe 2 : Inventaire Charges, dépenses, contributions et taxes.

ANNEXE 1

DESCRIPTIF SOMMAIRE RELOOKAGE ET REMPLACEMENT MOBILIER**PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES****Parties Privatives :**

- o Peinture séjours + Chambres
- o Remplacement des luminaires
- o Remplacement des textiles
- o Remplacement du mobilier :
 - Table et chaises
 - Table basse
 - Buffet dans le séjour
 - Tête de lit avec tables de chevet
 - Commode ou armoire une porte
 - 2P4 : changement des canapés gigognes
 - Literie : passage en lits 160 dans les chambres des 2p4 et en 2 x 80 (Twin zippable) dans les Studios

Locaux d'exploitation :

- o Renovation du bâtiment « accueil »
- o Enseigne et signalétique
- o Rénovation de la peinture des volets
- o Rénovation de l'espace séminaire

ANNEXE 2

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

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

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

B1 = Bailleur

Sont à la charge du bailleur, les travaux ne relevant pas des obligations d'entretien et menues réparations, les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la 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

P2 = Preneur

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

| CATEGORIES | SOUS-CATEGORIES | DESCRIPTIF | 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. 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 | |
| | | Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations | a) Exploitation et entretien courant : Eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ; Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ; Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ; Dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ; Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau Electricité ; Combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature. | | X |
| Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes | | | | | |

| CATEGORIES | SOUS-CATEGORIES | DESCRIPTIF | B ¹ | P ² |
|------------|--|--|----------------|----------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - 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 réparation 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 chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées - conduite de chauffage ; - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détenteur ; - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires. | | X |
| | | <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 | |
| | | Dépenses d'alimentation commune de combustible | X | X |
| | Installations individuelles | <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 réparation 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 <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 dont les compteurs individuels | X | |

| CATEGORIES | SOUS-CATEGORIES | DESCRIPTIF | B ¹ | P ² |
|---|---|---|----------------|----------------|
| Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation. | Dépenses d'exploitation | Electricité ; Fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté, sel. | | X |
| | Entretien courant, menues réparations | Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ; Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur ; Entretien de propreté (frais de personnel). | | X |
| | Dépenses hors entretien et réparations courantes | Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements. | 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). | Dépenses d'exploitation | Electricité ; Esence et huile ; Fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : - Ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies. | | X |
| | Entretien courant | a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant : - les allées, aires de stationnement et abords ; - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ; - les aires de jeux ; - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ; - entretien du matériel horticole ; - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux. b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages. | | X |
| | Dépenses hors entretien et réparations courantes | Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements. | X | |
| Hygiène | Dépenses de fournitures consommables | Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ; Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures. | | X |
| | 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 |
| | 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 |
| | | 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 | X | X |
| | | 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 | 25% | 75% |

| CATEGORIES | SOUS-CATEGORIES | DESCRIPTIF | B ¹ | P ² |
|---------------------|--|---|---|----------------|
| Gardiennage | | 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. <u>La répartition s'effectuera en fonction de la tâche réalisée qui peut être récupérable ou non récupérable.</u> | | |
| Extérieurs | Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif | a) Jardins privatifs : - Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; - Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage. b) Auvents, terrasses et marquises : Enlèvement de la mousse et des autres végétaux. c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières : Dégorgement des conduits. | | X |
| | 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 |
| | | Dépenses hors entretien et réparations courantes | Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements, serrures, portes, revêtement de sol, muraux, fenêtres, commandes relatives au parking. | X |
| Parties intérieures | Plafonds, murs intérieurs et cloisons | Maintien en état de propreté ; Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci. | | X |
| | 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 |
| | 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 | |
| Canalisations d'eau | 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 |
| | Canalisations de gaz | Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement. | | X |

| CATEGORIES | SOUS-CATEGORIES | DESCRIPTIF | B ¹ | P ² |
|---|--|---|----------------|------------------|
| Installations de plomberie | 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 |
| | Eviers et appareils sanitaires | Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches. | | X |
| | Dépenses hors entretien et réparations courantes | Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements, | X | |
| Equipements d'installations d'électricité | Entretien courant et menues réparations | Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection. | | X |
| | Dépenses hors entretien et réparations courantes | Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements. Réfection des espaces de voirie extérieure ou intérieure. | X | |
| Divers | | Graissage et remplacement des joints des vidoirs ; Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation ; Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ; Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones. | | X X X 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 |
| | 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 | Contrôle réglementaire des systèmes de détection incendie (SSI) : tête de détection, centrale de détection. | X | |
| | Extincteurs et BAES/BAEH | Installation, Remplacement et contrôles périodiques par un organisme spécialisé (les premiers extincteurs sont installés aux frais et sous la responsabilité du Bailleur) Entretien, nettoyage | X | X |
| | Dépenses hors entretien et réparations courantes | Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements, détecteurs de fumée. | 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 (ejecta-convecteurs, batteries terminales et modulines). | | X |
| | Dépenses hors entretien et réparations courantes | Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements | X | |
| Assurances | Parties communes | Toutes les primes d'assurances contractées par le propriétaire de l'immeuble par la copropriété l'immeuble, pour assurer ledit immeuble et tous les biens meubles ou immeubles les constituant. | X | |
| | Responsabilité civile de 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 | |

| CATEGORIES | SOUS-CATEGORIES | DESCRIPTIF | B ¹ | P ² |
|----------------------------|--|--|----------------|----------------|
| | 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 | |