



LET/IAF/ARB/Bail 2017 2026 signé
Envoi par courrier recommandé n° 1A 144 695 6877 3

AVOVENTES

Megève, le 3 octobre 2017

Objet : Bail Hôtel Arboisie SAS / Lot 207

Madame, Monsieur, Chers propriétaires,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint votre exemplaire du bail du lot 207 dûment signé et à effet au 01/07/2017.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous adressons, Madame, Monsieur, Chers propriétaires, nos respectueuses salutations.

AVOVENTES

Relation Propriétaires

**BAIL COMMERCIAL DE
SUITES MEUBLEES
HOTEL / RÉSIDENCE DE TOURISME L'ARBOISIE - MEGEVE**

Entre les soussignées :

AVOVENTES

Ci-après dénommée le « **Bailleur** » ou le « **Propriétaire** »,

D'UNE PART,

ET :

2) La société HOTEL ARBOISIE SAS, société par actions simplifiée, au capital de 10.000 € dont le siège social est à MEGEVE (74120) 483 route de Gollet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ANNECY sous le numéro 807 851 597,

Ci-après dénommée « **HOTEL ARBOISIE SAS** » ou le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Il a été préalablement exposé ce qui suit – préambule contractuel :

Le Bailleur est propriétaire de biens immobiliers – ci-après « *le bien* » - au sein d'une résidence de tourisme 4 étoiles ;

Le Bailleur est titulaire d'un bail commercial conclu avec la société SUITES INN (RCS Montpellier 482898152) ayant pris effet le 22/12/2007.

Le Bailleur et le Preneur ont conclu le 22/12/2007 un bail commercial de 9 ans à effet le 22/12/2007 et se terminant le 21/12/2016 portant sur le bien dont la désignation figure à l'article 1^{er} du présent contrat.

Selon acte de cession de fonds de commerce, en date du 23 octobre 2014 à Anglet et à Montpellier le 28 octobre 2014, avec entrée en jouissance au 1^{er} juillet 2014, la société OCEANIS JV (RCS Montpellier n°453972838) a acquis le fonds de commerce de la résidence de tourisme l'Arboisie.

Selon acte de cession de fonds de commerce, à Montpellier en date du 27 avril 2015 avec prise d'effet au 1 novembre 2014, la société Hôtel Arboisie a acquis le fonds de commerce de la résidence de tourisme l'Arboisie, de sorte que cette dernière se trouve aujourd'hui Preneur dudit bail commercial.

AVOVENTES et la société HOTEL ARBOISIE se sont rencontrées afin de conclure un nouveau bail commercial portant sur ce bien, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure en annexe du présent contrat, consenti par le Bailleur au bénéfice du Preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention.

La prise d'effet du nouveau bail fixée au **1^{er} juillet 2017** emportera résiliation automatique du bail antérieur et donc de tous les termes qui y figurent.

Par ce bail commercial le Preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier et ce faisant la résidence de tourisme en proposant à des tiers l'hébergement meublé au sein des locaux loués, la location par l'exploitant à ces tiers s'accompagnant de prestations para hôtelières.

La convention est soumise au statut des baux commerciaux défini par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, et par les dispositions non codifiées à ces textes du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953. Les parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre expressément leur convention à ce statut.

Jc 

Il a été convenu ce qui suit :

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be a stylized 'R' or 'L' followed by a large 'X'.

Article 1. Désignation des lieux

Dans la résidence de tourisme l'Arboisie, située sur la commune de Megève, ZAC du Gollet, sur un terrain cadastré section AD, numéros 241, 250, 251, 262 et section AH numéro 108, formant le lot numéro NEUF de l'état descriptif de division de ladite ZAC du Gollet créée par arrêté préfectoral en date du 4 juillet 1986.

N° lot	Désignation	Type	Surface
207	Appartement	1 pièce	19,28 m ²

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance est conférée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le Bailleur donne, le cas échéant, son accord au Preneur pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence de tourisme auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Le Preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le Bailleur, en fonction des dates d'achèvements de la construction, est susceptible de bénéficier auprès de tiers (vendeur, intervenants à l'acte de construire, assureurs, voisins etc...) de droits et garanties légales et/ou contractuelles et/ou délictuelles sur l'achèvement, la résolution de désordres, la pérennité de la construction. (Garantie décennale, de parfait achèvement etc...) Aussi il s'engage à accomplir toutes les démarches nécessaires à l'achèvement de la résidence et à la reprise des malfaçons ou désordres afin d'autoriser l'exploitation de la résidence par le Preneur dans les meilleures conditions. Il est convenu que par le présent contrat, et pendant toute sa durée, le Bailleur confère mandat au Preneur de gérer en son nom et pour son compte la mise en œuvre de ces garanties et droits et de formuler en son nom toute réclamation amiable ou judiciaire qui serait nécessaire à l'achèvement du lot, à la mise en œuvre des garanties dont bénéficie le Bailleur etc... Le Preneur pourra ainsi formuler au nom et pour le compte du Bailleur toutes les réclamations nécessaires, effectuer toute mise en demeure, introduire et poursuivre toute action en justice, saisir tout avocat etc... Il s'agit par le mécanisme ici institué que le Preneur puisse avoir la maîtrise de toutes les réclamations nécessaires afin d'assurer la continuité et la pérennité de l'exploitation. Le Bailleur devra en tant que de besoin apporter son meilleur concours administratif, financier, donner toutes informations utiles afin de permettre au Preneur d'agir en son nom.

Si l'inachèvement, le désordre, la difficulté ... concernait les parties communes de la résidence, les droits du syndicat, si bien que le syndicat des copropriétaires doit agir, réclamer, ester, etc... le Bailleur apportera son concours en donnant toutes autorisations nécessaires en assemblée générale afin de permettre d'aboutir, le syndicat devant le cas échéant agir en tenant compte des informations et suggestions du Preneur. Les fonds le cas échéant obtenus par le Preneur dans le cadre des réclamations et instances introduites au nom et pour le compte du Bailleur seront de convention expresse affectés à la résolution de la difficulté, directement par le Preneur au bénéfice par exemple des entreprises chargées des travaux de reprise ; le Bailleur s'il est destinataire personnellement des

sommes les transmettra sans délai pour ce faire au Preneur. Enfin ce dernier pourra faire choix de ne pas gérer la difficulté liée à la mise en œuvre des garanties et droits en cause s'il estimait que son exploitation n'est pas atteinte ce dont il devra alors informer le propriétaire.

Un état des lieux contradictoire sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur. Lors de la fin dudit contrat, il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties.

Article 2 : destination des lieux

2.1. Destination générale

Le bien présentement donné à bail devra servir au Preneur dans le cadre de son activité de gestion exclusivement à l'exploitation de son activité de location en résidence de tourisme/hôtel classée destinée à une clientèle de tourisme ou d'affaires qui ne peut y élire domicile ni à titre principal, ni secondaire, et répondant aux exigences de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme. Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'ensemble des démarches à entreprendre pour renouveler le classement de la résidence.

Le Preneur aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue toutes activités connexes ou complémentaires au sein de la résidence, telles que de la restauration, une salle de fitness, de la location de salles de réunion, un sauna etc..., lesdites activités étant de convention expresse considérées comme connexes ou complémentaires.

Le Preneur devra utiliser les locaux loués, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

La sous-location ne pourra être consentie que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail ou les périodes de renouvellement.

Enfin, il est précisé que le Bailleur ne sera associé ni directement, ni indirectement à l'activité ou aux résultats de l'activité exercée par le Preneur.

2.2. Fourniture de services para hôteliers en résidence classée

Il est ici précisé que le Preneur proposera de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, une activité d'exploitant de résidences de tourisme classée soumise à la TVA consistant en la sous-location meublée d'unités d'hébergement situées dans la résidence pour des périodes déterminées, le Preneur étant dispensé tenant l'essence du contrat et la nature de son activité d'avertir le Bailleur lors de chaque sous-location. Le Preneur fournira en sus de l'hébergement, au moins 3 des prestations suivantes :

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

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4°b) du Code Général des Impôts dans leur rédaction issue de la loi de finances rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002), ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11/04/1991 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30/04/2003.

Le Preneur déclare faire seul son affaire de la fourniture des services proposés dans les lieux loués sans que le Bailleur n'y soit associé directement ou indirectement.

Le Preneur répondra seul de toute contravention, réclamation ou plainte relatives à l'exercice de son activité. Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de toute autorisation administrative ou licences nécessaires à son activité.

Article 3 : Prise d'effet et durée du bail

La date de prise d'effet du bail est fixée au 1^{er} juillet 2017 et se terminera le 30 juin 2026.

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES fermes et consécutives. Par application des dispositions de l'article L.145-7-1 du Code de commerce telle que sa rédaction est issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, le PRENEUR renonce expressément à sa faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, les locaux donnés à bail ayant été construits en vue d'une utilisation unique de résidence services, conformément à la destination de l'ensemble immobilier stipulée par le règlement de copropriété.

Par la suite, le présent bail sera prolongé tacitement pour des périodes annuelles, sauf dénonciation expresse exprimée par acte extra judiciaire, par l'une ou l'autre des parties, 9 mois au moins avant l'échéance annuelle du 30 juin.

Article 4 : Montant du loyer annuel

Le présent Bail est consenti moyennant un loyer annuel HT assujetti à la T.V.A au taux en vigueur, payable trimestriellement en quatre échéances de même montant, en terme échu, pour la période du 1er juillet 2017 au 30 juin 2020 et en terme à échoir, soit le premier mois de chaque trimestre civil, pour la période du 1er juillet 2020 à la fin du bail.

4.1. Eléments du loyer :

Le loyer est acquis dès la prise d'effet du bail.

Le Loyer est constitué de deux éléments :

- Valeur en nature
- Valeur en numéraire.

a) Valeur en nature

Cette valeur en nature est constituée par la contre valeur TTC de la sous location par le Preneur au Bailleur, pendant la durée du bail, déterminée sur la base du prix public de location pratiqué par la résidence.

Ce loyer en nature de 9 années consistera en la mise à disposition chaque année au profit du Bailleur de sa suite ou d'une suite équivalente à celle par lui donnée à bail au sein de la résidence l'Arboisie, de séjours aux périodes suivantes :

- 3 semaines de séjours aux périodes d'ouvertures de l'hôtel à l'exclusion de 2 semaines des vacances de fin d'année, de 4 semaines du mois de février - vacances dites d'hiver, et
- de la période entre le 15 juillet et le 15 août.

b) Valeur en numéraire

Le loyer annuel hors taxe est fixé à **4 861,90 Euros HT**, (quatre mille huit cent soixante et un euros et quatre-vingt dix centimes hors taxes), assujetti à la TVA au taux en vigueur.

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

4.2. Paiement du loyer

a) Valeur en nature

Le loyer en nature sera payé par compensation (facturation réciproque).

b) Valeur en numéraire

Le loyer sera payé en quatre échéances trimestrielles de même montant, en terme échu, pour la période du 1er juillet 2017 au 30 juin 2020 et en terme à échoir, soit le premier mois de chaque trimestre civil, pour la période du 1er juillet 2020 jusqu'à la fin du bail.

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le loyer sera assujéti à la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur, à la charge du Preneur, en sus du prix indiqué ci-dessus.

4.3. Indexation

De convention expresse, le loyer ci-dessus stipulé sera indexé sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE (ILC) dans les conditions définies à l'article ci-après.

Le loyer est indexé tous les 3 ans et automatiquement, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois 3 ans après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur 3 ans de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française, mais cette variation est encadrée dans les limites ci-après définies.

Les parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de celui qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir : le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié à la date d'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précisées, à l'équation suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer précédent} \times (\text{indice nouveau} / \text{indice antérieur})$$

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « *loyer précédent* » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation,

L'« *indice nouveau* » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence,

L'« *indice antérieur* » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année précédant celle de l'indice nouveau.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Limitations de l'indexation :

L'indexation est capée entre 0% (zéro pour-cent) - plancher minimal et 1,5 % (un virgule cinq pour-cent) - plafond maximal – tous les 3 ans, de sorte que le loyer ne pourra jamais varier au-delà de ces limites.

L'ensemble des calculs relatifs à la variation du loyer a pour assiette le loyer hors taxes et hors charges.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut

elle l'objet d'un rappel ultérieur. La modification de l'indice le cas échéant n'affecte pas les limitations de l'indexation convenues à l'alinéa précédent.

Article 5. Mandat de facturation

Au titre de ce bail, le Bailleur devrait émettre au Preneur les factures afférentes aux loyers. Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Le Bailleur autorise aussi le Preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le Preneur établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles.

Le Bailleur conserve 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 dispose 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 s'engage :

- à verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise.

Article 6. Organisation du droit du séjour lié au loyer en nature

6.1 – Calendrier des séjours :

Le Preneur communiquera chaque année et au plus tard le 1^{er} août, les conditions de l'exercice des droits de séjour au travers de l'envoi du calendrier d'occupation de l'Hôtel. Les séjours commencent le samedi à partir de 17 heures et se terminent le samedi suivant à 10 heures.

6.2 – Réservation des séjours :

Le Bailleur devra chaque année notifier par écrit au Preneur les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation, et au plus tard le 15 septembre pour la période d'hiver et le 15 janvier pour la période été.

A défaut d'avoir manifesté son choix dans le délai ci-dessus, le Bailleur ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités qui lui seront indiquées par le Preneur.

Tout séjour réservé et non annulé par écrit dans un délai de 21 jours avant la date prévue d'arrivée sera considéré comme ayant été utilisé et sa période sera décomptée.

Toute réservation en occupation qui ne sera pas honorée sera décomptée.

6.3 Confirmation du séjour

Le Preneur devra confirmer par écrit au Bailleur les dates de séjours choisies.

6.4 – Modalités d'occupation

Le Bailleur bénéficiera des mêmes prestations que celles fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour, à savoir :

- Accueil – réception
- Linge de toilette et de maison
- Ménage à l'arrivée

Il pourra également bénéficier des autres services offerts par le Preneur à ses clients selon les tarifs en vigueur.

6.5- Non utilisation par le Bailleur de son droit d'occupation :

Le droit au séjour n'est ni cessible ni transmissible.

Le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années ultérieures dans le cas où il n'utiliserait pas tout ou partie du droit de séjour l'année considérée.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture de loyer établie pour son compte par le Preneur et correspondant aux périodes d'occupation (utilisées ou non).

Article 7. Charges locatives, entretien et réparations

7.1. Charges récupérables sur le Preneur

7.1.1 Définition

Le Preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, doit rembourser au Bailleur les charges récupérables.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer les charges récupérables par le Bailleur auprès du Preneur, de se référer à la liste annexée au présent bail.

Cette liste, à laquelle les parties conviennent de se référer, désigne les charges qui sont directement facturées au Bailleur (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) et dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur. Il sera également mentionné les postes qui (par exemple les honoraires du syndic) qui restent à la charge du Bailleur.

En cas de facturation globale reçue par le Bailleur n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voire des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini.

7.1.2. Modalités de paiement des charges

Le Preneur remboursera au Bailleur lesdites charges, sur présentation du décompte individuel de charges établies par le syndic à la fin de chaque exercice comptable du syndicat des copropriétaires, le Bailleur s'engage ainsi dès qu'il en disposera, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au Preneur. Il ne peut y avoir lieu à remboursement sans ce justificatif, par exemple lors des appels de fonds périodiques du syndicat envers le copropriétaire.

Le Bailleur conservera à sa charge le paiement des impôts et taxes afférentes à son bien, tel que notamment l'impôt foncier, dont la seule taxe d'enlèvement des ordures ménagères pourra être récupérée sur le Preneur.

Les parties rappellent en tant que de besoin que le Bailleur, en tant que copropriétaire, reste seul débiteur des charges de copropriété auprès du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Il ne peut, sauf accord spécifique préalable et écrit des parties, et ultérieur au présent bail, y avoir lieu à paiement par le Preneur des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du syndic de l'hôtel.

Article 7.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements

intérieurs réalisés par le Bailleur, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

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, ou des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires par une évolution légale des normes de sécurité en vigueur au jour de la signature du bail. Il en sera de même pour les réparations résultant de l'article 606 du Code civil. 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.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du Preneur, de se référer à la liste annexée au présent bail, liste annexée au présent bail sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public ressortant de la loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014 et du décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014 établissant la liste des réparations et travaux ne pouvant être imputés au locataire (article R 145-35 du Code de Commerce) étant rappelé que restent à la charge du bailleur les dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti notamment ravalement et les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou à la mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

Le Preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le Bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation, d'une reprise concerne des parties communes.

Le preneur s'oblige à faire son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposées par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures.

Les parties conviennent en outre que si le Bailleur, le cas échéant via le syndicat des copropriétaires, ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article 7.2 et que le Preneur estime que l'exploitation de la résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le Preneur adressera au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois courant à compter de la première présentation de la lettre recommandée pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le Preneur. À défaut de convention expresse le Preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui, dont le règlement sera à la charge du Bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le Preneur l'application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Le preneur s'oblige à laisser le Bailleur, son architecte, ou toute personne par lui autorisée, à pénétrer dans les lieux pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos, et ce, sur rendez-vous au plus une fois par an.

7.3 Travaux interdits au Preneur

Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, de cloisonnement, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

7.4 Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur s'engage à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou nécessaires ressortant de la responsabilité du Bailleur.

Ce dernier devra néanmoins prendre toutes précautions pour troubler le moins possible l'activité du Preneur. Les parties définiront de concert par exemple le calendrier des travaux à effectuer le cas échéant.

Aucune des parties ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Le Preneur s'interdit à ce titre de ne faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Au terme du contrat, le Preneur s'engage à laisser au Bailleur la propriété des travaux réalisés par lui et agréés par le Bailleur soit en application des dispositions contractuelles soit par un accord spécifique sans en recevoir d'indemnisation mais sans qu'il soit corrélativement possible pour le Bailleur d'exiger une remise en état des lieux dans leur état primitif.

Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

7.5 Travaux de rénovation de l'Hôtel

Des travaux de rénovation et d'embellissement de la résidence sont prévus courant 2017 ; Ces travaux sont nécessaires pour remédier à la vétusté des chambres, pallier aux préjudices d'exploitation dus aux mauvais commentaires clients, préserver l'investissement des copropriétaires et pérenniser l'exploitation de la résidence.

Il est convenu d'un commun accord, que le coût de ces travaux relatifs au lot n° 207 sera intégralement pris en charge par le preneur.

Article 8. Enseignes

8.1 A l'intérieur des locaux

Le Preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes de son choix.

8.2. En façade

Le Preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

Le Preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, sera appliqué le mode opératoire suivant :

Le Preneur adressera les documents les plus complets au Bailleur (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où les travaux seraient urgents et que le Preneur souhaite y faire procéder avant la prochaine assemblée générale prévue le Bailleur devra prendre l'attache du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait que les frais afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés par le Bailleur ces frais seront supportés par avance par le Preneur, comme condition d'organisation de la réunion.

Article 9 : Mobilier

9.1. Inventaire du mobilier

Le bien objet des présentes est loué meublé, de telle sorte qu'un inventaire des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains sera établi entre les parties.

9.2. Renouvellement du mobilier

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

9.2.1 Renouvellement du mobilier dégradé

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

À cet effet le Bailleur mandate expressément et irrévocablement le Preneur afin de procéder en son nom et pour son compte, mais aux frais du Preneur, au renouvellement ou à la réparation du mobilier dégradé.

9.2.2 Renouvellement du mobilier vétuste.

Le renouvellement du mobilier vétuste aura lieu à l'initiative du Preneur, mais aux frais du **Bailleur**.

Il s'opérera avec du mobilier de gamme équivalente sur présentation de 3 devis au Bailleur qui aura 15 jours pour en retenir un, à défaut le Preneur retiendra le moins disant.

Il appartiendra au Preneur de justifier de la vétusté, toutefois, le mobilier qui aura atteint l'âge 6 ans à compter de l'ouverture au public de la résidence pourra contractuellement être considéré comme vétuste.

Article 10. Cession – sous-location

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme avec fourniture de prestations para hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes, et à la condition que le Preneur reste garant et réponde solidairement avec son cessionnaire ou les cessionnaires successifs, du paiement du loyer, de ses charges, ainsi que de toutes les obligations financières liées au présent bail. Il s'engage à aviser préalablement et par lettre recommandée avec accusé réception le Bailleur de tout projet de cession.

Le Bailleur autorise par ailleurs le Preneur à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci avant.

Article 11. Responsabilité du Bailleur

Le Bailleur décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raisons des vols qui pourraient être commis dans les lieux loués, sauf si ces faits sont imputables à des manquements du Bailleur.

Par ailleurs, aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du Bailleur.

Article 12 : Concours du Bailleur

Le Bailleur s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires.

Article 13. Etat des risques naturels et technologiques - diagnostic de performance énergétique.

Le Bailleur fournit un état des risques naturels et technologiques du bien donné à bail, annexé aux présentes.

Le diagnostic de performance énergétique est fourni par le Bailleur au Preneur et annexé aux présentes.

Article 14. Assurances

14.1. Assurance propriétaire non occupant

L'exploitant souhaite informer le Bailleur qu'il est conseillé de souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le Bailleur veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait (co)propriétaire.

14.2. Assurance du Preneur

Le Preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité.

Article 15. Reconduction ou renouvellement du bail

Le présent bail sera reconduit ou renouvelé selon les prescriptions du statut des baux commerciaux et sous réserve de l'accord des deux parties.

Il est rappelé et expressément convenu qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du Bailleur après l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus le Preneur a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce refus. Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L145-14 du Code de Commerce dont le texte est ici rappelé :

« Article L145-14

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. »

En cas de reconduction du bail ou de renouvellement – avec dans ce dernier cas les aménagements que pourront convenir les parties – c'est l'ensemble des conditions du bail, à l'exception de la durée, qui régiront la relation contractuelle du bail renouvelé. Le loyer de base du bail reconduit le cas échéant étant celui exigible au moment de la reconduction, subissant également sans rupture ou retard les indexations convenues par le présent contrat.

Article 16. Clause de confidentialité

Il est entendu que les termes du présent bail sont strictement confidentiels et que son existence, ainsi que son contenu, de même que les informations que le Preneur pourrait communiquer au Bailleur dans le cadre du renouvellement du présent bail, ne devront en aucun cas être portés à la connaissance de tiers, sauf accord préalable écrit ou exigence légale ou réglementaire.

Article 17. Election de domicile – notifications

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Toute notification prévue par la convention, sauf dispositions contractuelles spécifiques à une clause du bail, sera valablement faite aux domiciles ci-avant élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en mains propres contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

h
JC

ANNEXES :

- Liste répartition des charges de copropriété et travaux
- Inventaire du mobilier (sera fourni à la fin du 1er trimestre 2018)
- Etat des risques naturels et technologiques
- (Éventuellement) diagnostic de performance énergétique

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties,

Fait à : Frank Ramen

Le : 11/01/17

AVOVENTES

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de **MEGEVE**

Information sur les risques naturels, miniers et technologiques

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

Annexe à l'arrêté préfectoral n°DDT-2015-0466 du 03/09/2015

1. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn oui ☒ non ☐

Approuvé	Date	Aléa
	14/08/2012	crue torrentielle
		mouvement de terrain
		avalanche
		séisme

Les documents de référence sont :

Pièces du PPR opposable

Consultable sur internet ☒

2. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt oui ☐ non ☒

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRm)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRm oui ☐ non ☒

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

La commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4)

5. Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

catastrophe naturelle

Date arrêté	Nature de l'événement
16/07/2015	Inondations et coulées de boue
16/07/2015	Mouvement de terrain
10/01/2008	Inondations et coulées de boue
21/05/2004	Inondations et coulées de boue
12/03/1998	Inondations et coulées de boue
12/03/1998	Mouvement de terrain
01/10/1996	Séisme
24/07/1990	Inondations et coulées de boue
15/11/1983	Inondations et coulées de boue

Pièces jointes

Zonage réglementaire PPRn

Date d'élaboration de la présente fiche : 31/08/2015

JCH



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires

Service aménagement, risques

Cellule prévention des risques

Annecy, le

- 3 SEP. 2015

LE PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Références : SAR/CPR/AF

Arrêté n° DDT - 2015 - 0466

relatif à l'obligation d'annexer un état des risques naturels, miniers et technologiques lors de toute transaction concernant les biens immobiliers situés sur les communes d'Abondance, d'Annecy-le Vieux, d'Arthaz-Pont Notre-Dame, du Biot, de Boège, de Bonneville, du Bouchet Mont-Charvin, de Champanges, de La Chapelle d'Abondance, de Châtel, de Chevenoz, des Clefs, de Contamine-sur-Arve, de La Côte d'Arbroz, de Cranves-Sales, de Doussard, d'Entremont, d'Essert-Romand, d'Etrembières, de Féternes, de Gaillard, des Gets, de Giez, du Grand-Bornand, de Lucinges, de Manigod, de Marignier, de Megève, de Mégevette, de Mieussy, de Mont-Saxonnex, de Morzine, de Nancy-sur-Cluses, de Passy, de Peillon, de Perrignier, de Praz-sur-Arly, de Reignier-Esery, du Reposoir, de La Roche-sur-Foron, de Saint-Gingolph, de Saint-Jean d'Aulps, de Saint-Jeoire en Faucigny, de Saint-Paul en Chablais, de Sallanches, de Scionzier, de Servoz, de Seythenex, de Taninges, de Thônes, de Vacheresse, de Verchaix

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-83 du 9 février 2006 modifié le 26/07/2007, le 31/08/2007, le 03/03/2008, le 10/03/2008, le 23/06/2008, le 23/10/2008, le 26/03/2009, le 06/07/2009, le 17/12/2009, le 20/04/2010, le 27/07/2010, le 23/09/2010, le 07/02/2011, le 21/02/2011, le 17/03/2011 mis à jour le 31 mars 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral PREF/DRHB/BOA/2015-0017 du 29 juillet 2015 de délégation de signature du préfet au directeur départemental des territoires de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté interministériel du 16/07/2015 de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle Inondation et coulée de boue et/ou Mouvement de terrain pour les événements survenus entre le 26/04/2015 et le 05/05/2015 ;

SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

Article 1 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs situés dans les communes d'Abondance, d'Annecy-le Vieux, d'Arthaz-Pont Notre-Dame, du Biot, de Boège, de Bonneville, du Bouchet Mont-Charvin, de Champanges, de La Chapelle d'Abondance, de Châtel, de Chevenoz, des Clefs, de Contamine-sur-Arve, de La Côte d'Arbroz, de Cranves-Sales, de Doussard, d'Entremont, d'Essert-Romand, d'Etrembières, de Féternes, de Gaillard, des Gets, de Giez, du Grand-Bornand, de Lucinges, de Manigod, de Marignier, de Megève, de Mégevette, de Mieussy, de

Handwritten signature and initials: "JC" with a blue flourish above it.

Mont-Saxonnex, de Morzine, de Nancy-sur-Cluses, de Passy, de Peillonex, de Perrignier, de Praz-sur-Arly, de Reignier-Esery, du Reposoir, de La Roche-sur-Foron, de Saint-Gingolph, de Saint-Jean d'Aulps, de Saint-Jeoire en Faucigny, de Saint-Paul en Chablais, de Sallanches, de Scionzier, de Servoz, de Seythenex, de Taninges, de Thônes, de Vacheresse, de Verchaix sont consignés dans un dossier communal d'information consultable en mairie, préfecture et sous-préfecture.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels pris en compte dans le PPR,
- la cartographie des zones réglementées,
- le règlement,
- la zone de sismicité attachée à la commune,
- les événements ayant donné lieu à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Article 2 : Une copie du présent arrêté est adressée en mairie et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Savoie.

Article 3 : La liste des communes, les dossiers communaux d'information, la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou de plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R. 125-25 du code de l'environnement.

Article 4 : M. le secrétaire général de la préfecture, M. le directeur départemental des territoires, Mmes et MM. les maires des communes énumérées à l'article 1, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet et par délégation,

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des Territoires
de Haute-Savoie

AVOVENTES

UC

h

Listes des charges et frais supportées par le PRENEUR

1. Totalité des frais liées à la consommation d'eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes, y compris les frais d'exploitation, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparations, de nettoyage, de mises aux normes et de remplacement, même en cas de vétusté, de l'ensemble des organes de plomberie, des pompes de relevages, des éléments production d'eau chaude (chauffe-eaux collectifs et individuels et chaudières collectives et individuelles), de distribution et évacuation des eaux saines et usées, et du chauffage des parties privatives et communes de l'immeuble.
2. Totalité des frais liées à la réfection et aux mises aux normes de l'installation de chauffage, même en cas de vétusté, y compris le coût du remplacement des chaudières, des chauffages et des équipements nécessaires au fonctionnement de l'installation.
3. Ensemble des frais de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, de mises aux normes, de réparation, de remplacement des joints, des systèmes d'isolations et des étanchéités intérieurs et extérieurs, même en cas de vétusté, dans les parties communes et privatives de la résidence.
4. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, de mises aux normes et de remplacement, même en cas de vétusté, liées à la climatisation dans les parties privatives et communes, y compris le remplacement des pompes à chaleur, appareils et équipements nécessaires au fonctionnement de l'installation.
5. Totalité des frais liées à la consommation d'électricité dans les parties communes et privatives, y compris le coût des abonnements.
6. Ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, de mises aux normes et de remplacement, même en cas de vétusté, liées au réseau d'électricité, au tableau électrique, aux chauffages, aux réseaux informatiques, y compris sans fil, wifi ou toute autre technologie, ordinateur (matériel et logiciel) internet (réseaux, switch, routeurs, modem, bornes wifi, box, répéteurs), téléphonie (réseaux et appareils), télévisions (réseaux et appareils), décodeurs, antennes, paraboles, interphones, systèmes de paiements et de gestion des réservations, équipements électriques, et à la domotique dans les parties communes et privatives.
7. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, de mises aux normes et de remplacement, même en cas de vétusté, liées à l'éclairage intérieur et extérieure dans les privatives et communes de la résidence, y compris le remplacement des luminaires et des ampoules, des interrupteurs et des prises.
8. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, de réparation, de mises aux normes, de remplacement, même en cas de vétusté, liées aux ascenseurs et monte-charges, y compris leur remplacement total.
9. Ensemble des frais liés à l'entretien, l'hygiène et à la propreté des parties privatives et communes, y compris l'achat des produits et matériels nécessaires, ainsi que le coût du personnel.
10. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage de mises aux normes et remplacement des sols, parquets, carrelages, tapis et moquettes, intérieurs et extérieurs, dans les parties privatives et communes, y compris en cas de vétusté.
11. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, de mises aux normes et remplacement, y compris en cas de vétusté, des abords, allées, bassins,

fontaines, caniveaux, gouttières, canalisations d'évacuation des eaux fluviales, clôtures et espaces verts de la résidence.

12. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, de mises aux normes et fonctionnement des parkings et places de stationnement de la résidence, y compris, même en cas de vétusté, le coût de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, de mises aux normes et de remplacement des systèmes d'accès (portails, portes automatiques, barrières ou tout autre système), serrures électriques ou mécaniques, portes de garages, peintures des emplacements de parkings.
13. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, contrôle, réparation, nettoyage, mises aux normes et fonctionnement, même en cas de vétusté, des aires et équipement sportifs et aires de jeux de la résidence.
14. Ensemble des frais d'entretien, réparation, maintenance, nettoyage, fonctionnement, mises aux normes et remplacement, même en cas de vétusté des locaux d'accueil, de la salle de réunion, des bureaux, de la salle de petit déjeuner, du local de blanchisserie, de la salle de restauration, des cuisines, toilettes et sanitaires communs.
15. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, et réfection même totale de la peinture intérieure des murs, sols et plafonds des parties privatives et communes de la résidence, y compris en cas de vétusté.
16. Ensemble des frais d'entretien maintenance, nettoyage, mises aux normes, réfection, y compris totale, de la peinture, des lasures et des enduits, des façades, boiseries, portes, lasures, plafonds, sols, grillages, bancs, équipements de jeux, balustres, rambardes, garde-corps et rambardes, balcons, terrasses, murets, murs extérieurs, huisseries, menuiseries des parties privatives et communes de la résidence.
17. Ravalement simple de façade (brossage, grattage, lessivage, peinture, traitement, reprise à l'enduit de zones soufflées et de fissures, remplacement de traverses, réfection de ferrures) n'affectant ni le gros œuvre, ni la structure de l'immeuble, y compris en cas de vétusté.
18. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, étanchéité, nettoyage, réfection partielle de la toiture.
19. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, mises aux normes et remplacement, même en cas de vétusté, des conduits de ventilation, de chauffage, de climatisation des parties privatives et communes de la résidence.
20. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, mises aux normes et remplacement, même en cas de vétusté, des éléments et conduites de ventilation mécanique (VMC) des parties privatives et communes de la résidence.
21. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, mises aux normes et remplacements, même en cas de vétusté, des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones, équipements communs ou privatifs.
22. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, mises aux normes et remplacements, même en cas de vétusté, des portes, des gonds, des serrures électriques ou mécaniques, systèmes d'accès électroniques, (appareils, réseaux et clefs ou cartes d'accès), poignets, portes blindées, intérieur ou extérieur, des parties communes et privatives de la résidence.
23. Taxe foncière, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, étant rappelé que le principe est que ne peuvent être répercutées les taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur mais qu'aux termes du décret peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement

ou indirectement (taxe sur le balayage TEOM, taxe d'écoulement d'égout...).

Le bailleur supportera toutes les grosses réparations, y compris dues à la vétusté et à des mises aux normes, affectant uniquement la structure et le gros œuvre des murs, des fondations et la réfection totale de la toiture et entrée principale de la résidence, conformément à une lecture stricte et limitative de l'article 606.

CONFIDENTIEL

Jc R