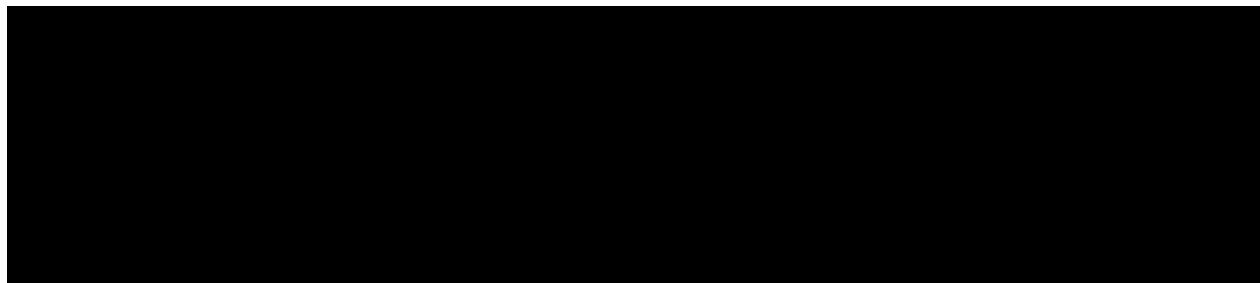


RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 1^{er} OCTOBRE 2022

Soumis aux dispositions L.145-1 et suivants du Code de commerce

UG : 283900

ENTRE LES SOUSSIGNES



Ci-après dénommé le **"Bailleur"**,
D'une part

ET

La société **COIFFURE BRUNE**, société à responsabilité limitée, au capital de 2 000 euros, dont le siège social est sis PARIS (75014), 75, boulevard Brune, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de PARIS sous le numéro 494 318 751.

Représentée par Monsieur Derradji BAHMED en sa qualité de Gérant, dument habilité aux fins des présentes (annexe n°2).

Ci-après dénommée le **"Preneur"**
D'autre part

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

77



IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT

La société [REDACTED] est propriétaire d'un local commercial sis PARIS (75014), 73, boulevard Brune.

Afin que la société COIFFURE BRUNE puisse exercer son activité de salon de coiffure pour hommes et/ou dames, soins esthétiques, parfumerie, bijouterie fantaisie, à l'exclusion de tout autre activité, les Parties se sont rapprochées pour consentir à la location dudit local, ci-après désignés « les locaux ». C'est ainsi qu'ils ont convenu ce qui suit.

Le Preneur entend déclarer dès à présent que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre et notamment qu'il n'a jamais :

- été susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements ;
- fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation des biens ;

En ce qui concerne les personnes physiques :

- qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs,
- qu'elles n'ont jamais été interdites de gérance ou d'activité commerciale,
- qu'elles n'ont jamais fait l'objet d'une condamnation pénale,
- que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

La signature du présent bail a pour effet de révoquer de manière définitive et totale tous les autres engagements portant sur la chose louée que les Parties auraient pu convenir antérieurement, de sorte que seul le présent fait foi entre les Parties et à l'égard des tiers.

Par acte sous seing privé en date du 18 avril 1989, la société [REDACTED] venant aux droits de la société [REDACTED] venant elle-même aux droits de la société [REDACTED] a donné à bail à [REDACTED], venant aux droits de la société [REDACTED] un local à usage commercial d'une surface d'environ 45,60 m² au rez-de-chaussée, 23,80 m² en mezzanine et 25,70 m² en sous-sol sis à PARIS (75014) – 75 boulevard Brune, pour l'exercice de l'activité de salon de coiffure pour hommes et/ou dames, soins esthétiques, parfumerie, bijouterie fantaisie.

Ledit bail a été consenti pour une durée de 9 années commençant à courir le 1^{er} septembre 1988 pour se terminer le 31 août 1997.

Par acte sous seing privé en date du 21 décembre 1998, un renouvellement de bail commercial a été consenti au profit de la société [REDACTED] pour une durée de 9 années, avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 1997 pour se terminer le 31 août 2006.

Par acte notarié en date du 28 novembre 2003, la société [REDACTED] a cédé son fonds de commerce au profit de [REDACTED]

Par acte notarié en date du 18 janvier 2007, [REDACTED] a cédé son fonds de commerce à la société COIFFURE BRUNE SARL.

Par acte sous seing privé en date du 5 avril 2007, un renouvellement de bail a été consenti à la société COIFFURE BRUNE SARL, pour une durée de 9 années commençant à courir le 15 décembre 2006 pour se terminer le 16 décembre 2015.

Par acte d'huissier en date du 16 mars 2022, le Bailleur a délivré un congé avec offre de renouvellement du bail à compter du 1^{er} octobre 2022 moyennant un loyer annuel de 21 800 €

hors taxes hors charges avec une indexation à l'indice des loyers commerciaux et une taxe foncière à la charge du Preneur, ce que le Preneur a accepté expressément.

D'un commun accord, les Parties se sont rapprochées et ont décidé de formaliser le présent renouvellement de bail selon les conditions et modalités ci-après convenues.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

DESIGNATION

ARTICLE 1 – OBJET ET REGIME JURIDIQUE

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis PARIS (75014), 75, boulevard Brune.

Les Parties consentent volontairement et expressément à se soumettre aux articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 et suivants du Code de commerce et aux autres dispositions non codifiées du décret du 30 septembre 1953 portant sur les statuts des baux commerciaux, quand bien même ce régime juridique ne serait pas obligatoire pour l'exercice de l'activité susmentionnée.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux loués sont situés dans un immeuble en copropriété à usage d'habitation avec un commerce en pied d'immeuble. Les locaux loués d'une superficie total d'environ 96,99 m² se décomposent comme suit :

Au rez-de-chaussée, une superficie de 70,45 m²

- Un espace commercial d'une superficie d'environ 47,41 m²
- Un espace commercial en mezzanine d'environ 23,04 m²
- Un escalier d'une superficie d'environ 5,38 m²

En sous-sol, une superficie de 26,54 m²

- Une réserve d'une superficie d'environ 9,28 m²
- Un sanitaire d'une superficie d'environ 2,26 m²
- PL d'une superficie d'environ 1 m²
- Une réserve d'une superficie d'environ 3,11 m²
- Un sanitaire d'une superficie d'environ 2,75 m²
- Un espace de circulation d'une superficie d'environ 4,52 m²
- Un bureau d'une superficie d'environ 3,62 m²
- Un escalier d'une superficie d'environ 1,19 m²

Le tout comme indiqué sur le plan et relevé du géomètre figurant à l'annexe n°3.

Lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le Preneur déclarant bien les connaître pour les avoir visité.

Toute erreur dans la désignation, la contenance ou la superficie ne pourra justifier aucune réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

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

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir visités.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années qui commencera à courir le 1er octobre 2022 pour finir le 30 septembre 2031.

Néanmoins, conformément à l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, en respectant un préavis de six mois à l'avance, donné sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le bailleur a la même faculté de donner congé par acte extra-judiciaire s'il entend construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des Parties six mois avant le terme ou de demande de renouvellement, le bail se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

En application du dernier alinéa de l'article L145-9 du Code de commerce, les parties choisissent que le congé sera délivré de préférence par acte d'huissier.

Dans le cas où le Preneur délivre un congé par Lettre recommandée avec accusé de réception, la date de notification est :

- à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition de la lettre ;
- à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre.

Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement et de manière raisonnable, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et conformément à l'usage exclusif de commerce.

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes :

**SALON DE COIFFURE POUR HOMMES ET/OU DAMES, SOINS ESTHETIQUES,
PARFUMERIE, BIJOUTERIE FANTAISIE, A L'EXCLUSION DE TOUTE AUTRE ACTIVITE**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Tout changement d'activité demeure subordonné à l'accord écrit et préalable du Bailleur.
Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le Bailleur.

Il est précisé ici que l'obligation imposée au Preneur d'exercer exclusivement dans les lieux le commerce de salon de coiffure pour hommes et/ou dames, soins esthétiques, parfumerie, bijouterie fantaisie, à l'exclusion de toute autre activité, n'entraîne aucune restriction aux droits du Bailleur.

Le Bailleur se réserve expressément, le droit de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail, ou à proximité de ceux-ci, à qui bon lui semblera et même pour y exercer un commerce similaire à celui du Preneur.

L'activité devra être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle d'installer tous les équipements nécessaires pour son activité et que la mise aux normes du local sera à sa charge exclusive sans recours possible contre le Bailleur, le cas échéant, obtenir toutes les autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Le Preneur déclare que les locaux sont adaptés et conformes à l'activité qu'il souhaite exercer.

Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra ouvrir au-delà des décisions municipale, préfectorale et départementale.

ARTICLE 5 – ETAT DES LIEUX

Le Preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre livraison des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux ni exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Bailleur ne sera pas tenu des vices cachés ou malfaçons.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les occuper.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés du local. Si cet état des lieux est effectué par huissier, les frais en seront supportés pour moitié par le Preneur et pour l'autre moitié par le Bailleur (article L 145-40-1 du Code de Commerce).

Le Preneur atteste que le Bailleur lui a délivré les lieux conformes aux règles de sécurité et aux règles d'isolement. Il fait son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Conformément à l'article L145-20-2 du Code de commerce, est annexé au présent bail le cas échéant :

- un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisé dans les trois années précédant la signature du bail, avec indication, le cas échéant de leur coût. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes ;
- un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes.

Un état des lieux de sortie sera dressé de manière contradictoire dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée après accord entre les parties sur la date et l'heure de sa réalisation au jour de la restitution des clés par le Preneur.

ARTICLE 6 – GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le Preneur devra constamment utiliser les lieux loués conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ARTICLE 7 - ENTRETIEN

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les locaux loués en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le Bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (ventilation, installation électrique, canalisations, compteur, ascenseur...).

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, vitrerie, vitrine, portes, boiserie, robinetterie et à la serrurerie dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure.

Le Preneur maintiendra en bon état d'entretien et de réparation la devanture, les ferrures et fermetures et notamment les rideaux métalliques. Il devra assurer leur remplacement en cas d'usure ou de dysfonctionnement afin d'assurer la sécurité des locaux.

Le Preneur détruira à ses frais les rats, souris, insectes (punaises, cafards, etc....) dès que leur apparition sera constatée et en informera le Bailleur.

Le Preneur se munira à ses frais d'un récipient conforme au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et en assurer la manipulation aux jours et heures fixés par les règlements du centre ou de la ville.

Il devra respecter les règlements afférents aux conditions de travail et à la sécurité des occupants

A défaut, d'exécution des travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais exclusifs du Preneur.

ARTICLE 8 – REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le Bailleur pourra installer, entretenir, utiliser, réparer et remplacer, les conduites, câbles, fils ou autres installations qui desservent l'immeuble et qui traversent les locaux loués sans que le Preneur puisse exiger une quelconque indemnité du fait de ces travaux.

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre le local loué en conformité avec la réglementation existante est exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être complétée ou modifiée rendant l'immeuble loué non conforme aux normes réglementaires notamment en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation, de sécurité, d'électricité et de lutte contre l'incendie, etc....

Il est expressément convenu entre les parties que le Preneur fera son affaire du respect de l'ensemble des obligations mises à sa charge en tant qu'établissement recevant du public, notamment par les articles R.123-1, et R.111-19-7 et suivants du CCH ainsi que la réalisation de tout travaux permettant son accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les travaux de mise en conformité visés ci-dessus étant expressément mis à la charge du Preneur, ce dernier fera en sorte que le Bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

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 les réparations de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

ARTICLE 9– TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS

Le Preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucuns travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité.

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale de copropriété. En cas de refus, le Bailleur n'aura pas à se justifier.

Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

En cas d'autorisation, de travaux d'aménagements par le Bailleur, le Preneur est tenu de réaliser les travaux d'aménagement aux conditions suivantes :

- la réalisation des travaux devra être approuvée par un Bureau de Contrôle Technique (BCT) agréé qui sera missionné par le Preneur à ses frais.
- en matière de réglementation sur l'accessibilité handicapée du local, le Preneur devra nous fournir à l'issue des travaux une attestation confirmant la mise en conformité du local.
- le Preneur aura l'obligation de transmettre au Bailleur les documents établis par le Bureau de contrôle (rapport initial et rapport final faisant notamment référence au respect des prescriptions en matière de solidité des existants et de sécurité des personnes et au respect des règles relatives à la protection contre l'incendie).
- les travaux devront être réalisés dans les normes et règles en vigueur par une entreprise qualifiée et assurée pour les opérations qu'elle exécute.
- les travaux seront entrepris dans les règles de l'art et ne devront porter atteinte ni à la structure de l'immeuble, ni aux parties communes.
- le Preneur ne pourra entreprendre aucune démarche auprès de la ville de PARIS pour les travaux ayant une incidence sur la façade de l'immeuble sans l'obtention de l'accord préalable du Bailleur et de l'architecte des Bâtiments de France.
- le Preneur devra respecter l'harmonie de l'immeuble, notamment dans le choix des couleurs et des matériaux utilisés.
- le Preneur veillera à ce que la réalisation des travaux ne cause pas de nuisances anormales au voisinage.

Le cas échéant, le Preneur fournira un plan des travaux et modifications apportées, lequel est annexé au présent bail.

Le Preneur aura l'obligation dans les 15 jours de la fin des travaux, d'informer par écrit le Bailleur et de le convoquer à une visite des locaux, pour lui permettre de faire toutes constatations utiles, lui-même ou par l'intermédiaire à son choix d'un technicien ou d'un huissier de justice dont les frais seront partagés pour moitié entre le Preneur et le Bailleur. Si cet état des lieux révèle qu'il a été porté atteinte aux avoisinants, notamment en terme de solidité ou d'esthétique, le Preneur procédera sans délai à la réparation des dommages constatés.

Les travaux seront effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, conformément aux normes en vigueur et devront être exécutés soit sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur soit à défaut par l'architecte du Preneur qui devra rendre compte de l'état des travaux. A l'achèvement des travaux, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur le ou les rapports de la Commission de Sécurité.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués resteront, à la restitution des lieux, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

Article 10 – ASSURANCES

10.1 Obligations

Le Bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété s'il en est créé une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, la tempête, le bris de glace et vitrines et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout dès la souscription du bail et à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres Preneurs ou copropriétaires.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, devront être maintenues pendant toute la durée du bail, le Preneur devra en acquitter les primes et cotisations et en justifier chaque année, à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, toutes les primes d'assurance acquittées par lui concernant les locaux loués. Ce remboursement sera assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

10.2 Responsabilité et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

- En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- En cas de modification du gardiennage de l'immeuble.
- Au cas où les locaux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, cas fortuit ou tout autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité.
- En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle qu'en soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur. Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au Bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.
- En cas d'inondation, par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.
- Le Preneur devra par conséquent contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

10.3 Renonciation réciproque

Le Preneur et le Bailleur veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.

Le Bailleur renonce pour lui-même à tout recours à l'égard du Preneur et de ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le Preneur et ses assureurs.

Corrélativement, le Preneur renonce pour lui-même à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le Bailleur et ses assureurs.

ARTICLE 11 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 12 – CESSION ET CLAUSE DE GARANTIE, SOUS-LOCATION

12.1. Cession

Il est interdit au Preneur :

- de concéder, sans l'autorisation expresse du Bailleur, la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ; le Bailleur n'aura pas à justifier son refus.
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le Bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail. Le Bailleur donnera son agrément pour la cession après transmission du projet d'acte de cession

Les actes de cession devront être obligatoirement établis par acte notarié ou rédigés par un avocat, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

Le cédant reconnaît qu'un état des lieux sera dressé par d'huissier à ses frais au moment de la cession et annexé à l'acte de cession transmis au Bailleur. Dans ce cadre, le cédant s'engage à entretenir les locaux dans le même état que l'état des lieux initial et dans l'hypothèse d'une cession de bail le cessionnaire s'engage à restituer les locaux dans l'état dans lequel le Preneur initial les a lui-même reçus sans pouvoir opposer au Bailleur l'état des lieux intermédiaire en cas de cession.

En cas de cession de parts sociales entraînant un changement de gérant, le Bailleur devra être informé, par l'envoi d'un nouvel Extrait K-bis, dans un délai de 30 jours à peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Le Bailleur sera en droit d'exiger un cautionnement bancaire au cessionnaire dans le cas ce cautionnement avait été exigé au moment de la signature du bail.

12.2 Clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur

Le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail

12.3 Clause de solidarité inversée

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires (impôts et taxes) pendant une durée ne pouvant excéder trois années à compter de la cession. Le cessionnaire deviendra pendant cette durée, garant solidaire avec son cédant du paiement du loyer, des charges et plus généralement de toutes dettes locatives antérieures aux dates d'effet des cessions, et de l'exécution des clauses du bail. Au terme des trois années, le cédant sera libéré de toute solidarité à l'égard du cessionnaire qui restera seul redevable des sommes sus indiquées.

12.4 Droit de préemption des Communes :

Au cas où le fonds de commerce, objet du présent acte, serait situé sur une portion de territoire couverte par un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité délimité en application de l'article R.214-1 et R.214-2 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnerait ouverture au droit de préemption en vertu de l'article L.214-1 dudit code.

Le cas échéant, et afin d'entériner le projet de cession en cours, la déclaration préalable prescrite par l'article R.214-4 du Code de l'urbanisme devra être notifiée par le Preneur au maire de la commune de situation du fonds ou du bail par lettre recommandée dont une copie et l'avis de réception seront annexés au projet d'acte de cession

12.5 Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite.

Article 13 – RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

13.1 - Règlement d'immeuble

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement d'intérieur ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra le cas échéant se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

13.2 - Règles d'occupation

Le Preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble. Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les

halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès. Il s'abstiendra de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre.

Le Preneur se conformera aux règlements établis par le Bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures.

Le Preneur ne pourra faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvrier, que par les accès affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination.

D'une façon générale, il se conformera aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité, il en sera notamment ainsi lorsque les biens donnés en location seront classés en ERP (Etablissement Recevant du Public) ou dépendront d'un immeuble classé dans la catégorie des IGH, (Immeuble de Grande Hauteur), objets de réglementations spécifiques auxquelles le Preneur s'engage à se conformer en tout point.

Il acquittera exactement et régulièrement les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des Preneurs, de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet

13-3 – Enseignes – Signalétiques

L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique au-dessus de l'entrée du magasin est autorisée, après accord préalable du Bailleur, sous réserve que le Preneur fasse son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'immeuble que la zone d'activité dans lequel il se situe.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques et périls du Preneur. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

Toute enseigne installée sans l'agrément du Bailleur, pourra être enlevée par celui-ci aux frais du Preneur.

ARTICLE 14 – RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Néanmoins, au cas où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur

puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

ARTICLE 15 – VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Dans l'hypothèse où le local ne pourrait être remis en location du fait de dégradations imputables au Preneur, et constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie, il est expressément convenu que le Preneur verse une indemnité d'immobilisation au Bailleur. Celle-ci est calculée sur la base du loyer et des charges mensuelles en vigueur lors du dernier mois d'occupation, au prorata du nombre de jours d'immobilisation du local, sans pouvoir dépasser 20 jours calendaires.

ARTICLE 16 – INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

ARTICLE 17 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, ET AUTRES DIAGNOSTICS

Un état des risques naturels, technologiques ou sismiques est annexé au présent bail au cas où les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement.

Le Bailleur annexe par ailleurs, à la date de signature des présentes, s'il y a lieu la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances survenu, pendant la période où il est propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

D'une manière générale, le Preneur établira tous diagnostics éventuels nécessaires à la mise en sécurité du local loué, et prendra en charge le coût des travaux rendus nécessaires en cours de bail par des dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la construction et à l'environnement quand bien même les dispositions seraient postérieures à la signature du présent bail.

Le Bailleur déclare avoir réalisé l'état des risques et pollution. L'ERP est annexé au bail (annexe n°4).

INFORMATION SUR L'AMIANTE

En application des articles R.1334.14 et suivants du Code de la Santé Publique, le Bailleur déclare avoir satisfait à ses obligations de recherche d'amiante. Le Dossier technique amiante (DTA) est tenu à la disposition du Preneur et sa fiche récapitulative figure en annexe du présent bail. A ce titre, en cours de bail, le Preneur prendra à sa charge tous les travaux de désamiantage appropriés qui seraient la conséquence directe des aménagements, rénovations, ou autres travaux qu'il souhaiterait réaliser ou qu'il aurait réalisés.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble conforme aux prescriptions des articles L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent contrat (annexe n°5).

Le Preneur s'engage à laisser un libre accès aux locaux à tout technicien mandaté par le Bailleur à l'effet d'établir d'actualiser le DPE.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque trimestre et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Le Preneur renonce à tous recours, et notamment à engager la responsabilité du Bailleur, à poursuivre la résiliation ou la nullité du présent contrat, à solliciter une diminution du prix, en raison des informations contenues dans le diagnostic performance énergétique ou pour toute cause liée à la performance énergétique des locaux loués, étant précisé que le Bailleur est expressément exonéré de la garantie des vices cachés concernant spécifiquement la performance énergétique.

RISQUE DE POLLUTION

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les parties communes de l'immeuble et les locaux dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux à son défaut exempt de tout matériau présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige aussi à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux ou l'immeuble.

ARTICLE 18 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de vingt et un mille huit cent euros (21 800 €) hors charges et hors taxes soit par mois mille huit cent seize euros et soixante-sept centimes (1 816,67 €), auquel vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur.

Le loyer sera payable mensuellement, au plus tard le 5 du mois à terme à échoir. Le premier loyer sera versé le 1er octobre 2022.

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

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 10 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Les charges seront payables concomitamment au loyer mensuellement à compter du 1er octobre 2022.

Le Preneur s'oblige à accepter le prélèvement automatique des loyers et charges sur compte bancaire à première demande du Bailleur. Il maintiendra cette autorisation de prélèvements pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

ARTICLE 19 – REVISION DU LOYER

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Au 1er octobre de chaque année, et pour la première fois le 1er octobre 2023, le loyer sera révisé en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera selon la variation de l'indice de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail, soit 123,65 celui du 2ème trimestre 2022.

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour la révision suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec les règles de la révision légale du loyer prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce. En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

ARTICLE 19 BIS – LOYER DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du bail, le loyer sera fixé à la valeur locative des locaux conformément à l'article L. 145-33 du code de commerce et par dérogation à l'article L. 145-34 du même code.

Dans l'hypothèse où cette fixation entraînerait une augmentation de plus de 10 % par rapport au loyer en vigueur à la fin du bail expiré, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 du code de commerce. En conséquence, elles renoncent expressément au lissage progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera exigible intégralement dès sa date d'effet.

ARTICLE 20 - CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

20.1 – Charges, prestations

Les charges d'entretien non gérées par le BAILLEUR sont assurées par le Preneur, sans recours possible contre le BAILLEUR.

Une provision mensuelle s'élevant à cent soixante-dix-sept euros et soixante-dix-sept centimes (177,77 €) pour les charges suivantes :

Au titre des charges chauffage, une provision de 77,44 € pour l'entretien du chauffage.
Au titre des charges générales, une provision mensuelle de 100,33 € pour l'entretien des parties communes.

Les charges d'entretien non gérées par le Bailleur sont assurées par le Preneur, sans recours possible contre le Bailleur.

Une provision mensuelle s'élevant à cent soixante-dix-sept euros et soixante-dix-sept centimes (177,77 €) pour les charges, prestations et fournitures individuelles et taxes récupérables est mise en place. La provision sur charges, payable mensuellement en même temps que le loyer principal à terme à échoir, pourra faire l'objet d'une révision ultérieure.

La régularisation des charges locatives sera établie une fois par an conformément à l'article L145-40-2, R145-36 et R145-37 du code de commerce. Le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre.

Le Preneur disposera d'un délai de 1 mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

20.2 – TAXE FONCIERE ET D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES

Le Preneur supportera également la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au prorata de la surface réelle du local et au prorata de la durée d'occupation et à compter du 1er octobre 2022.

Il est expressément convenu entre les parties, que la taxe foncière pourra être recouvrée par l'intermédiaire d'un acompte mensuel spécifique, et une régularisation annuelle sera effectuée.

20.3 – Option pour la Taxe sur la valeur ajoutée

Le Bailleur a opté pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé afférent aux locaux loués, en application de l'article 260-2° du code général des impôts. Le Preneur s'oblige en conséquence à rembourser au Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA.

Article 21 – IMPOTS, CONTRIBUTIONS, REDEVANCES ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur devra payer tous impôts, contributions, redevances ou taxes lui incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Article 22 – DEPOT DE GARANTIE

Le loyer étant payable mensuellement à échoir, le dépôt de garantie doit correspondre à 1 mois de loyer hors taxes hors charges représentant la somme de mille huit cent seize euros et soixante-sept centimes (1 816,67 € hors taxes hors charges), en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Le Preneur ayant déjà versé entre les mains du Bailleur la somme de trois mille vingt-trois euros et soixante-treize centimes (3 023,73 €) correspondant à 2 mois de loyers hors charges hors taxes.

Par conséquent, le BAILLEUR remboursera sur le compte du locataire la somme de mille deux cent sept euros (1 207 €).

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

A chaque révision de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à 1 mois de loyer.

Est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

En outre, en cas de demande par le Preneur d'une résiliation amiable du bail, avec l'agrément du Bailleur, le dépôt de garantie sera attribué au Bailleur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

ARTICLE 23 – CAUTION BANCAIRE

Au titre du renouvellement du bail commercial, aucune caution bancaire n'est demandée au Preneur.

ARTICLE 24 - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 25 – INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au Preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer des objets aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;
- de refuser de nous transmettre le bilan annuel et l'attestation annuelle d'assurance.

ARTICLE 26 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou d'indemnité d'occupation ou accessoires à l'échéance prévue, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation ou de toutes sommes dont le Preneur pourrait être tenu débiteur envers le Bailleur (notamment, pénalité de retard contractuelle, , frais de commandement ou autres frais et honoraires de poursuite...), qu'elles trouvent leur source dans le présent contrat, ses avenants, une décision judiciaire ou la loi, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent contrat, un mois après une mise en demeure restée infructueuse adressée par exploit d'huissier, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai d'un mois de la signification d'huissier.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire le montant total des loyers d'avance, et le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages-intérêts.

L'ensemble des frais, honoraires (même d'avocats), émoluments, débours, droits qui seront exposés et notamment les frais de commandement et de procédure, le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige en s'engageant à rembourser le Bailleur à première demande, sous sanction de la présente clause.

ARTICLE 26 BIS– SANCTIONS – MAINTIEN DANS LES LIEUX

26 bis.1. Exécution par le Bailleur de l'obligation méconnue par le Preneur

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

26 bis .2. Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du Bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les locaux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, le Preneur ou ses ayants droit seront redevables d'une indemnité d'occupation mensuelle calculée sur la base du dernier loyer annuel majoré de 100 %, charges et taxes en sus.

Cette indemnité d'occupation sera exigible en totalité au 1er jour de chaque mois, tout mois commencé étant dû, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

26 bis.3. Sanctions

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire le montant total des loyers d'avance, et le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages-intérêts.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent contrat, le Preneur sera redevable immédiatement d'une pénalité contractuelle de 10 % de toute somme due

ARTICLE 27 – DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de Commerce, le Preneur bénéficiera, en cas de cession par le Bailleur des locaux loués d'un droit de préemption.

Ainsi, lorsque le Bailleur envisagera de vendre ceux-ci, il en informera le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du Preneur. Ce dernier disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes prévues ci-dessus, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L145-46-1 nouveau du Code de Commerce seront reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Il est précisé que ce droit de préférence n'est pas applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Article 27 bis – DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU BAILLEUR

Par la convention, les parties s'accordent à ce que le Bailleur bénéficiera, en cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce par le Preneur d'un droit de préférence. Le Preneur informera le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement de son intention et des conditions de cession. En l'absence de réponse dans un délai d'un (1) mois du Bailleur, ce dernier sera considéré avoir renoncé à ce droit de préférence.

ARTICLE 28 - FRAIS

Lorsque des frais, droits et honoraires de rédaction du bail et annexes sont prévus, ils seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 29 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Bailleur fait élection de domicile à son siège et le Preneur au lieu de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 30 – COMPETENCE

Pour tous litiges relatifs aux présentes, relevant tant du droit commun que d'application des règles statutaires, les parties attribuent compétence au Tribunal Judiciaire compétent de la situation du local commercial nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 31 – AUTONOMIE DES CLAUSES

L'invalidité, l'illégalité ou l'impossibilité d'obtenir l'exécution forcée d'une ou plusieurs stipulations du bail n'affectera et n'invalidera aucunement la validité, la légalité et la possibilité d'obtenir l'exécution forcée des autres stipulations. Toutefois, les Parties conviennent de remplacer la stipulation invalide par une stipulation équivalente, valide et apte à être exécutée.

Si des dispositions de l'un ou plusieurs des articles du Code civil auxquelles les Parties ont dérogées dans le bail, devaient être jugées comme étant d'ordre public, contrairement à ce que pensent les Parties, les dispositions légales s'appliqueront alors.

ARTICLE 31 BIS – IMPREVISION – INEXECUTION

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1195 du Code civil, les Parties s'interdisent d'en solliciter l'application et/ou d'initier toute demande ou action judiciaire en révision du contrat (y compris ses annexes) et/ou ses suites (notamment chacun des renouvellements successifs du Bail) sur le fondement dudit article 1195.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1219 du Code civil, en cas d'inexécution suffisamment grave de l'une des Parties, l'autre Partie ne pourra refuser d'exécuter son obligation qu'après avoir obtenu une autorisation judiciaire ayant validée le caractère suffisamment grave de l'inexécution.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1221 du Code civil, l'exécution en nature ne saurait être écartée, même s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

Les Parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du Code civil, en renonçant à toute réduction de loyer, même en cas d'inexécution imparfaite des obligations incombant aux Parties en vertu du Bail.

Par dérogation expresse à l'article 1226 du Code civil, la résolution du Bail par voie de notification ne pourra intervenir que si elle est précédée d'une mise en demeure du débiteur défaillant de satisfaire à son engagement, dans un délai raisonnable. En cas d'urgence, le délai raisonnable serait réduit en conséquence.

Article 32 – INFORMATIONS NOMINATIVES

Il est précisé au Preneur que les données à caractère personnel recueillies au titre du présent contrat de location font l'objet de traitements destinés à la gestion du patrimoine immobilier.

Conformément au règlement européen UE 2016/679 relatif à la protection des données (RGPD) entré en vigueur le 25 mai 2018 et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, ainsi qu'à ses textes d'application, Le Bailleur assure la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel.

Ces informations seront utilisées et feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Ainsi, peuvent être destinataires des informations les concernant et dans la limite de leurs attributions respectives :

- Le propriétaire, ses représentants et ses mandataires
- Le personnel du Bailleur, qui est chargé de traiter les données dans le cadre de leurs fonctions ;
- Les tiers autorisés, organismes se prévalant d'une disposition légale pour obtenir communication de données ;
- Les sous-traitants ;
- Les destinataires, que le Bailleur estime légitimes à recevoir des données.

Le Bailleur s'assurera que seules les données adéquates, pertinentes et non excessives au regard de la finalité poursuivie sont communiquées.

Une Charte sur la Protection des données personnelles détaillant les traitements et leur protection est disponible sur simple demande auprès du service commercial ou sur le site commercial en ligne.

Conformément à la réglementation²²² en vigueur, le Preneur bénéficie :

- d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui le concernent,
- d'un droit d'opposition au traitement des données le concernant dans le cas où ces données ne sont pas obligatoires par le contrat ou des raisons légales et ce pour des raisons tenant à sa situation particulière,

Il peut exercer ces droits en adressant directement sa demande au service commercial par téléphone, par courrier postal à l'adresse de son agence ou par réclamation.

Si le Bailleur n'a pas répondu conformément à la demande, le Preneur peut saisir le Délégué à la protection des données, par mail [REDACTED]

En cas d'absence de réponse favorable, le Preneur a la possibilité de saisir l'autorité de contrôle compétente, la CNIL : <https://www.cnil.fr>

Les données sont conservées le temps d'exécution du présent contrat augmenté des délais légaux de prescription applicable et dans les délais impartis pour satisfaire aux besoins d'enquêtes et contrôles auxquels le Bailleur est soumis.

ARTICLE 33 – LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

Dans le cadre des obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme issu notamment de l'article L. 561-2 8° du code monétaire et financier applicables au Bailleur des lieux mis à disposition, le propriétaire se réserve le droit de procéder à tout contrôle entrant dans le cadre de cette réglementation sans que le Preneur ne puisse s'y opposer.

Le Bailleur applique par ailleurs les mesures de vigilance destinées à mettre en œuvre les obligations qu'il tient en fonction de l'évaluation des risques présentés par leurs activités en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales qui précèdent. Il déclare en accepter expressément toutes les clauses sans exception ni réserve.

Rédigé en 33 articles sur 23 pages

Fait à Paris,

Le 30 janvier 2023

En deux exemplaires originaux.

Signature des Parties précédée de la mention « lue et approuvée »

Le BAILLEUR

CDC HBAITAT SOCIAL

Madame Hong-Yen DANG

lue et approuvée
Dang

Le PRENEUR

COIFFURE BRUNE

Monsieur Derradji BAHMED



Annexe n° 1 : Pouvoir du Bailleur

Annexe n° 2 : Pouvoir du Preneur

Annexe n° 3 : Plan du local

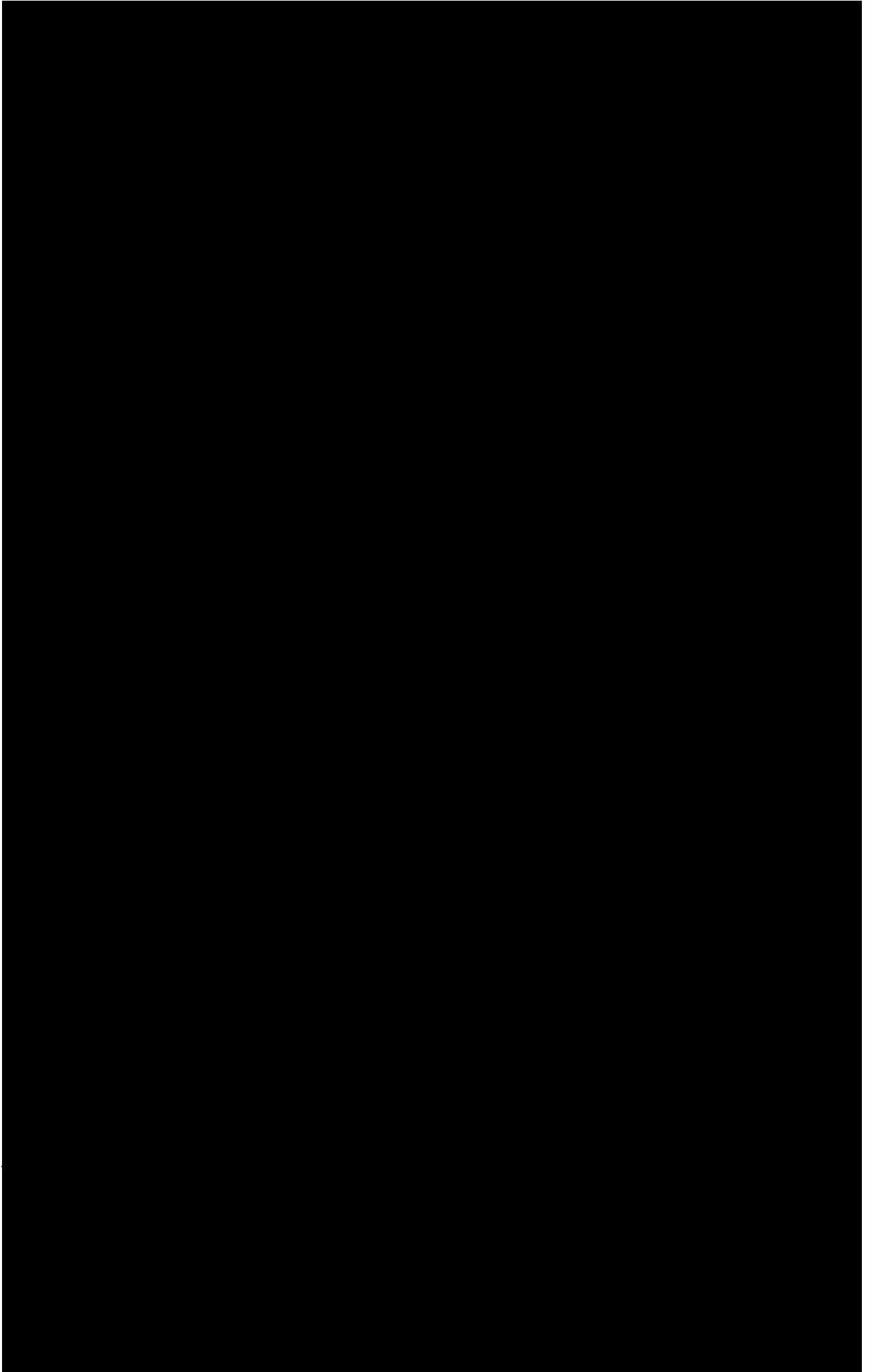
Annexe n° 4 : ERP datant de moins de 6 mois

Annexe n° 5 : Fiche récapitulative amiante

Annexe n° 6 : Diagnostic de Performance Energétique

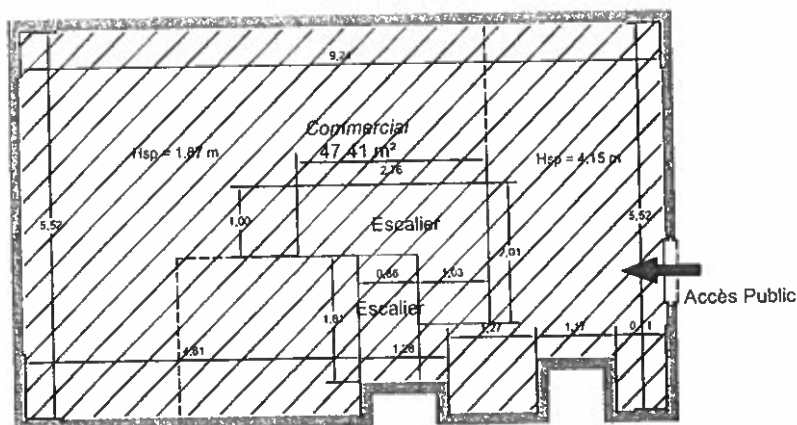
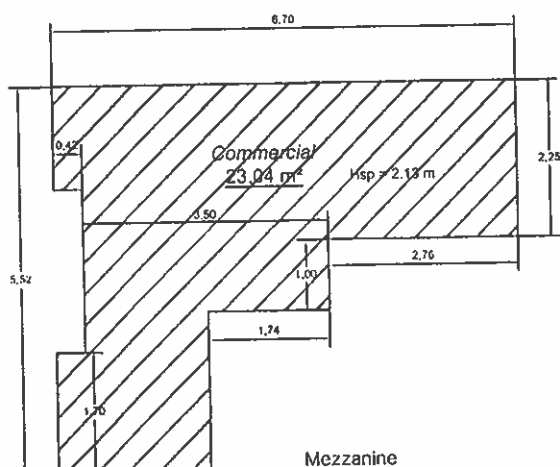
Annexe n° 7 : Inventaire des catégories de charges et travaux et répartition

Annexe n° 8 : Inventaire des catégories d'impôts, taxes et redevances et répartition



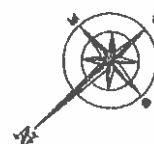
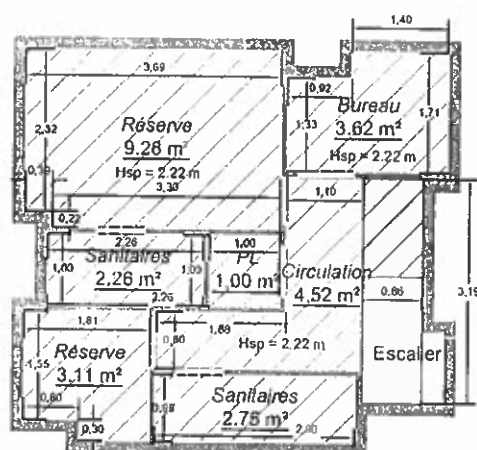
Superficie totale du local : 96.99 m²

-  Zone P1 totale : 70.45 m²
-  Zone P2 totale : 26.54 m²
-  Zone P3 totale : 0,00 m²
-  Zone exclue totale : 6.57 m²



Superficie du niveau : 70.45 m²

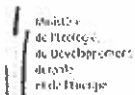
-  Zone P1 du niveau : 70.45 m²
-  Zone P2 du niveau : 0,00 m²
-  Zone P3 du niveau : 0,00 m²
-  Zone exclue du niveau : 5.38 m²



Boulevard BRUNE

Superficie du niveau : 26.54 m²

-  Zone P1 du niveau : 0,00 m²
-  Zone P2 du niveau : 26.54 m²
-  Zone P3 du niveau : 0,00 m²
-  Zone exclue du niveau : 1.19 m²



Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ... Ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral

n° 76

du

14 février 2006

mis à jour le

7 juin 2012

n° EI : 914E

commune

PARIS 14E ARRONDISSEMENT

PARIS 14 BRUNE
69 BOULEVARD BRUNE

Adresse de l'immeuble

code postal ou INSEE 75014

S80

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

oui ☒ non ☐

prescrit ☒ appliqué par anticipation

non ☐ approuvé ☒

date 19/04/2007

* Si oui, les risques naturels pris en considération sont les a

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

http://macommune.prim.net/d_commune.php?insee=75056 ou <http://www.paris.pref.gouv.fr/>

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

oui ☐ non ☒

* Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

oui ☐ non ☒

prescrit ☐ appliqué par anticipation

☐ approuvé ☐

date

* Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain

autres

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

http://macommune.prim.net/d_commune.php?insee=75056 ou <http://www.paris.pref.gouv.fr/>

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

oui ☐ non ☒

* Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

oui ☐ non ☒

* Si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique

effet thermique

effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé

oui ☐ non ☒

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

http://macommune.prim.net/d_commune.php?insee=75056 ou <http://www.paris.pref.gouv.fr/>

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

* Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

* Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune classée en :

zone 1 x

zone 2

zone 3

zone 4

zone 5

très faible

faible

modérée

moyenne

forte

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'immeuble est mentionné dans l'acte de vente

oui ☐ non ☐

* catastrophe naturelle, minière ou technologique

Information relative à la pollution des sols

> L'immeuble est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée au niveau 3

oui ☐ non ☐

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention : ces sites n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernent l'immeuble, les seuls pas mentionnés par cet état.

Etat des nuisances sonores aériennes (En application de l'article L. 112.11 du code de l'urbanisme)

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mise à jour le

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB oui ☐ non ☒
révisé approuvé date

Si oui, nom de l'aérodrome :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

oui ☐ non ☒

2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

oui ☐ non ☒

révisé approuvé date

Si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble est situé dans une zone de bruit Non Concerné

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N.) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de

peut être consulté à la mairie de la commune de

où est sis l'immeuble.

date / lieu

Agence PARIS le 03/11/2022

acquéreur /locataire

miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet :

www.georisques.gouv.fr

en application des articles L. 125-5, L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement

MTES / DGPR Juillet 2018

BETHANIA HAIR

BRUNE - HP 1133
65/75 Boulevard BRUNE
75014 PARIS

**DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE
ABSENCE D'AMIANTE**

JP

HUD

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE PARTIES PRIVATIVES

En application du code de la santé publique et de la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Commanditaire

SAGECO
C/O EFIDIS
64 Rue LISBONNE
75008 PARIS

Adresse de la société

BRUNE - HP 1133
65/75 Boulevard BRUNE
75014 PARIS

Code de la santé publique - Article R.1334-28 : "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R.1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics. Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physiques ou morales appelées à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication. Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R.1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."

Ce dossier contient

- La fiche récapitulative du diagnostic amiante
- Le rapport complet du diagnostic amiante
- Les consignes générales de sécurité

Ce dossier doit être mis à jour au moment de toute nouvelle intervention relative à l'amiante.

Modalités de consultation et coordonnées de la personne détenant le dossier technique (à remplir par le propriétaire ou son mandataire)

-
-
-
-

Travaux de retrait ou de confinement des matériaux ou produits contenant de l'amiante

-
-
-
-

FICHE RECAPITULATIVE DU REPERAGE AMIANTE DES PARTIES PRIVATIVES*

En application du code de la santé publique et de la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Diagnosticteur : Société D.E.P.
RC AGF IART N° 37 97 53 31.

Date de rédaction : 30/01/06
Date de mise à jour : 00/00/00

Date d'intervention : 13/10/05 repérage établi par Stéphane CARAT

Commanditaire du repérage

SAGECO
C/O EFIDIS
64 Rue LISBONNE
75008 PARIS

Adresse de la société

BRUNE - HP 1133
65/75 Boulevard BRUNE
75014 PARIS

Descriptif sommaire du lot

- Local professionnel - Bâtiment 75 au niveau -1R+1

Locaux encombrés ou fermés à clés lors de notre visite

- Néant.

Résultats sommaires du repérage

Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux-plafonds repérés :	NON
Présence d'amiante dans les matériaux de l'annexe 1 du décret 13-9 du code de la santé publique repérés : (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)	NON

Conclusions sur les matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds

Compte tenu des textes officiels et des résultats du présent rapport qui ne font état ni de flocages ni de calorifugeages ni de faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

Conclusions sur les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)

Conformément au code de la santé publique, notre recherche n'a pas révélé la présence de produits et matériaux contenant de l'amiante, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

Neuilly-Plaisance le, 30/01/06
Philippe BONNET
Responsable Département Amiante

DEP
SAS au capital de 41 040 €
9, rue Edmond Michelet
ZAC Fontaine du Val de la Seine
93360 NEUILLY-PLAISANCE
Tél. 01 41 54 11 30 - Fax 01 43 09 87 13

Modalités de consultation et coordonnées de la personne détenant le dossier technique (à remplir par le propriétaire ou son mandataire)

-
-

* Pour accéder aux résultats détaillés se référer au rapport dont sont issues les informations contenues dans cette fiche.

CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

Définies par l'arrêté n°2002-1181 du 22 Août 2002.

1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A.- Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé :

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

B. - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante.

Stockage des déchets sur le site :

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Élimination des déchets :

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Élimination des déchets connexes :

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

BRUNE - HP 1133
65/75 Boulevard BRUNE
75014 PARIS

Neuilly-Plaisance, le : 30/01/06
Date de la visite : 13/10/05
Repérage établi par : Stéphane CARAT opérateur de repérage possédant une attestation de compétence conformément à l'article R.1334-29 du code de la santé publique.
CODE SITE : 75014BRUN006500
N/Réf : SAGEM/SCA/CDS

Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle : AGF IART N° 37 97 53 31.

RAPPORT DE REPERAGE
MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE
À INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE "AMIANTE"
Local d'activité
Selon le code de la santé publique et la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002

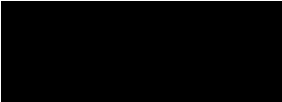
CONCLUSION : Dans le cadre du présent diagnostic :

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Sommaire

- I Identification du lot diagnostiqué
- II Amiante : Nouveau dispositif réglementaire dans le bâti
- III Méthodologie
- IV Résultats du repérage des matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds
- V Résultats du repérage des matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)
- VI Conclusions générales
- VII Annexes

* Ce rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité.

Société : 
65/75 Boulevard BRUNE
75014 PARIS

I - Identification du lot diagnostiqué

Commanditaire du repérage

SAGECO
C/O EFIDIS
64 Rue LISBONNE
75008 PARIS

Adresse de la société

BRUNE - HP 1133
65/75 Boulevard BRUNE
75014 PARIS

Descriptif sommaire du lot

- Local professionnel - Bâtiment 75 au niveau -1R+1

Locaux encombrés ou fermés à clés lors de notre visite

- Néant.

Résultats sommaires du repérage

Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux-plafonds repérés :

NON

Présence d'amiante dans les matériaux de l'annexe 13-9 du code de la santé publique repérés :
(hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)

NON

II - Amiante : Nouveau dispositif réglementaire dans le bâti

Depuis plusieurs années, un programme d'actions contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'amiante a été mis en œuvre par les pouvoirs publics, en raison du caractère cancérigène des fibres d'amiante lorsqu'elles sont inhalées. Les mesures de protection des travailleurs exposés professionnellement aux poussières d'amiante ont ainsi été renforcées et une interdiction générale de fabrication et de mise sur le marché des produits contenant de l'amiante a été instaurée.

L'amiante ayant été utilisé dans de nombreux domaines de la construction en raison de ses propriétés de résistance au feu et d'isolation phonique, un dispositif réglementaire a été mis en place afin d'assurer la protection de la population générale vis à vis des risques d'exposition à l'amiante dans les bâtiments.

Le décret 96/97 modifié faisait obligation aux propriétaires de la plupart des immeubles de rechercher la présence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante, matériaux particulièrement fragiles, et d'évaluer leur état de conservation afin de déterminer si des travaux s'avéraient nécessaires et protéger ainsi les usagers des immeubles.

Cette première étape a permis de traiter en priorité les situations d'exposition les plus importantes et les plus urgentes.

Cinq ans après la mise en œuvre de ce dispositif réglementaire visant la surveillance et la résorption des situations les plus à risque, les pouvoirs publics ont décidé d'engager une seconde étape dans la réduction des expositions à l'amiante dans les bâtiments. Cette nouvelle étape se traduit par un renforcement des règles de gestion des flocages, calorifugeages et faux-plafonds, et par une nouvelle obligation de repérage portant sur un plus grand nombre de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

En effet, de nombreux matériaux qui ne libèrent pas spontanément des fibres, sont néanmoins susceptibles de générer des expositions à l'amiante dans les conditions normales d'utilisation des bâtiments et particulièrement lors des opérations d'entretien et de maintenance. Il s'agit donc de renforcer la protection des usagers des immeubles mais aussi des travailleurs appelés à y intervenir, en développant une démarche d'identification et de gestion de ces matériaux. Leur repérage serait toutefois insuffisant s'il n'était pas associé au respect de règles de sécurité à mettre en œuvre lors d'interventions sur ces matériaux et à l'information des occupants des immeubles et des travailleurs appelés à y intervenir.

Aussi les décrets n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et n° 2002-839 du 3 mai 2002 marquent une évolution importante dans le dispositif mis en place en 1996 et impliquent :

- La mise en œuvre d'un repérage des matériaux contenant de l'amiante élargi à d'autres produits que les flocages, calorifugeages et faux-plafonds. Ce repérage doit servir de base à la constitution d'un dossier technique " Amiante ".
- La réduction de l'exposition des occupants puisqu'ils abaissent le seuil de déclenchement des travaux de désamiantage et encadrent les délais de réalisation des chantiers correspondants.
- Une amélioration des modalités d'information des propriétaires, occupants ou entreprises intervenantes dans les immeubles, grâce à la constitution et à l'actualisation d'un dossier technique amiante et d'une fiche récapitulative de ce dossier.
- L'obligation (depuis le 1er septembre 2002) pour les propriétaires, en cas de vente de leur bien, de fournir un constat mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits friables, durs et semi-durs contenant de l'amiante.
- L'obligation (depuis le 1er janvier 2002) pour les propriétaires, en cas de démolition de leur bien, de faire réaliser un diagnostic portant sur des matériaux et produits définis en annexe 1 de l'arrêté du 2 janvier 2002.
- Depuis le 27 mai 2003, le décret 96/97 modifié, a été abrogé et inclus dans le code de la santé publique.

III - Méthodologie

Objet de la mission : la présente mission consiste à repérer les matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du dossier technique "amiante" en référence aux articles R.1334-25 et R.1334-26 du code de la santé publique.

1 - Repérage et prélèvements

Repérage et prélèvements des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, accessibles sans travaux destructifs, définis par une liste en annexe 13-9 du code de la santé publique.

Le repérage porte sur deux types de matériaux :

- Les flocages, les calorifugeages et les faux-plafonds,
- Les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique que sont les enduits projetés, l'amiante-ciment, les panneaux de cloisons, les dalles de sol, les clapets et volets coupe-feu....
- Les matériaux prélevés par confrère lors de précédents diagnostics, sont localisés et renseignés par "Conf." dans la colonne prélèvement.

2 - Le repérage des matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds

a) Prélèvement des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour analyse par un laboratoire accrédité.

Le choix de la méthode analytique a été déterminé par le laboratoire, en fonction de la nature de chaque matériau ou produit. Les comptes-rendus d'analyses du laboratoire sont joints en annexe.

b) Pour les matériaux et produits contenant de l'amiante : évaluation de l'état de conservation par remplissage d'une grille définie par arrêté ministériel, qui tient compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son niveau de dégradation, de son exposition aux chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

En fonction du résultat obtenu à partir de la grille d'évaluation, il faudra procéder :

- Si score 1 : à un contrôle triennal de l'état de conservation de ces matériaux,
- Si score 2 : à une mesure du niveau d'empoussièrement atmosphérique,
- Si score 3 : à des travaux de retrait ou de confinement, avec un délai d'achèvement de 36 mois.

Lorsque l'évaluation de l'état de conservation a déjà été menée, nous procédons à son actualisation réglementaire au cours de notre intervention (hors score 3).

3 - Le repérage des matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)

a) Prélèvement des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour analyse par un laboratoire accrédité.

Certains matériaux, réputés contenir de l'amiante, ne nécessitent pas d'analyses en laboratoire.

b) Evaluation de l'état de conservation selon des critères visuels définis par arrêté ministériel :

- Bon état
- Etat dégradé

c) S'il y a présence de matériaux durs et/ou semi-durs contenant de l'amiante et dégradés, des mesures d'ordre général sont préconisées.

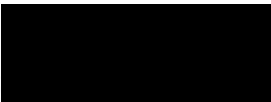
Dans l'hypothèse où certaines investigations relatives à l'amiante auraient déjà été menées dans le cadre du code de la santé publique, DEP vérifie et complète l'ensemble des données recueillies au cours des différentes interventions et remet au client un rapport complet répondant aux dispositions du code de la santé publique, sous réserve que les documents relatifs aux diagnostics antérieurs aient été remis à DEP.

Société 
65/75 Boulevard BRUNE
75014 PARIS

IV -Résultats du repérage des matériaux : flocages, calorifugeages, faux-plafonds

Résultats d'analyses des matériaux et produits recensés

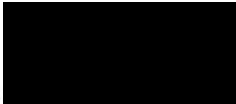
Absence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Société 
65/75 Boulevard BRUNE
75014 PARIS

V - Résultats du repérage des matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors
flocages, calorifugeages, faux-plafonds)

Résultats d'analyses des matériaux et produits recensés

Absence de matériaux et produits durs ou semi-durs susceptibles de contenir de l'amiante.

Société : 
65/75 Boulevard BRUNE
75014 PARIS

VI - Conclusions générales

Conclusions sur les flocages, calorifugeages, faux-plafonds

Compte tenu des textes officiels et des résultats du présent rapport qui ne font état ni de flocages ni de calorifugeages ni de faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

Conclusions sur les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)

Conformément au code de la santé publique, notre recherche n'a pas révélé la présence de produits et matériaux contenant de l'amiante. Par conséquent aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

Neuilly-Plaisance le, 30/01/06
Philippe BONNET
Responsable Département Amiante

DEP
SAS au capital de 41 040 €
9, rue Edmond Michelet
93360 NEUILLY-PLAISANCE
Tél 01 41 54 11 30 - Fax 01 43 08 87 13

Devoir d'information

Code de la santé publique - Article R.1334-28 : "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R.1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physiques ou morales appelées à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R.1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."

Société : 
65/75 Boulevard BRUNE
75014 PARIS

VII -Annexes

- **Consignes générales de sécurité**

CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

Définies par l'arrêté n°2002-1181 du 22 Août 2002.

1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A. - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé :

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

B. - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante.

Stockage des déchets sur le site :

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Élimination des déchets :

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Élimination des déchets connexes :

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Annexe 7

Inventaire des catégories de charges et travaux liés au Bail

1. INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES

1^{ère} catégorie : Charges de fonctionnement

Sont notamment inclus dans cette catégorie :

- Frais de nettoyage des Parties Communes,
- Frais de tri sélectif, compactage, stockage et d'élimination des déchets communs,
- Frais d'entretien, d'acquisition, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Ensemble Immobilier,
- Frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il y en existe,
- Frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tels que ventilation, rafraîchissement ou climatisation s'ils existent,
- Toutes consommations de fluides, quels qu'ils soient,
- Frais d'entretien, d'acquisition, de réparation, de maintenance, de remplacement des installations relevant de la réglementation ICPE, des éléments d'équipements de l'Ensemble Immobilier et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chauffage collectif, système de sécurité incendie, etc.
- Frais de contrôle obligatoire et de contrôle périodique, de mise en conformité et/ou tous les frais liés à la présence, à l'entretien, à la mise en conformité des installations relevant de la réglementation ICPE, des éléments d'équipements de l'Ensemble Immobilier et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chauffage collectif, système de sécurité incendie, etc.
- Frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales de l'Ensemble Immobilier,
- Frais engagés pour mettre l'Ensemble Immobilier en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique,
- Frais de maintenance ou de remplacement des équipements qui leur correspondent,
- Frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement des dispositifs d'accès à l'Ensemble Immobilier,
- Frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,
- Frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites),
- Frais d'entretien, réparation et remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, les pompes de relevage et les bassins de rétention,
- Charges afférentes aux parkings et notamment le remplacement de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking en électricité, eau froide et téléphone,
- Primes d'assurances contractées par le Bailleur, pour assurer et gérer l'Ensemble Immobilier, et visées à l'Article 10.1, et assurances contractées pour la réalisation de travaux.

2^{ème} catégorie : Salaires, rémunérations, honoraires

Sont notamment inclus dans cette catégorie :

- Rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Ensemble Immobilier, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la

sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,

- Honoraires d'assistance technique, pour tous travaux, y compris les honoraires et frais d'études préalables à la réalisation des travaux, de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- Honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion technique pour le compte du Bailleur,
- Honoraires du syndic, du Président d'AFUL ou d'ASL, frais de gestion et de fonctionnement du syndic pour la copropriété, de l'ASL/AFUL, le cas échéant,
- Honoraires de courtage, pour les assurances,
- Frais et honoraires de rédaction du Bail et de ses Avenants,
- Frais de procédure.

2. INVENTAIRE DES CATEGORIES DE TRAVAUX

- Travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, de réfection, d'amélioration, d'embellissement, de rénovation, de renouvellement, des Parties Communes ;
- Travaux d'entretien, de réparations, d'amélioration, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Ensemble Immobilier ;
- Travaux d'entretien, de réparations, d'amélioration, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, s'ils existent), des réseaux ;
- Travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives,
- Frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage ;
- Frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas,
- Travaux d'entretien de la toiture de l'Ensemble Immobilier,
- Travaux justifiés par des malfaçons, par l'amélioration des performances environnementales de l'Ensemble Immobilier,
- Travaux prescrits par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives,
- Travaux de mise en conformité avec toute réglementation présente ou future de l'Ensemble Immobilier (notamment réglementation sur l'accessibilité, le travail, ERP),
- Travaux nécessités par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier.

3. REPARTITION ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

Il est convenu qu'au regard de l'inventaire susvisé, demeurent à la charge du Bailleur :

1°) Les grosses réparations et travaux énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2°) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

Etant toutefois précisé que les travaux ci-dessus visés au 1°) et 2°) seront néanmoins à la charge du Preneur s'ils constituent des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, ou s'ils sont rendus nécessaires du fait des aménagements du Preneur, de la faute ou de la négligence du Preneur, ou des travaux que le Preneur aurait lui-même entrepris ;

3°) Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres Preneurs ;

4°) Les honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion des loyers des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier ;

Le Preneur est quant à lui redevable des autres charges existantes, ainsi que de celles qui pourraient être dues ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de celles précédemment visées, dès lors qu'il en aura été informé.

4. CALCUL DE LA QUOTE-PART

Les charges et travaux de copropriété sont répartis en fonction de la répartition fixée au règlement de copropriété.

C'est-à-dire de la façon suivante :

A TITRE D'EXEMPLE

Lots de copropriété n°4	
Tantièmes de copropriété	Quote-part
Charges communes générales	35/7000

Répartition des charges	
Charges générales	35/35
Charges assurance	35/35
Charges honoraires	35/35
Taxe Foncière / TEOM	35/35

Les autres charges et travaux engagés directement par le Bailleur pour assurer et gérer les Locaux seront répartis entre les différents Preneurs en fonction de la Surface Exploitée de chaque Preneur.

Annexe 8

Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et accessoires

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	Charge du Preneur	Charge du Bailleur
NETTOYAGE	Nettoyage Extérieur	Nettoyage des façades, des espaces communs extérieurs (allées, trottoirs, cours, courettes, voies d'accès, patios, aires de livraison), des parkings (le cas échéant), des terrasses accessibles ou non, des toitures et édifices en toiture, y compris tous frais associés et/ou les frais entraînés par le recours à des entreprises, et ce quelles que soient les circonstances (en ce compris les opérations de déneigement), extérieures à ces différents titres. Les dépenses de nettoyage comprennent les produits d'entretien, les dépenses de réparation, de remplacement et de renouvellement du matériel nécessaire au nettoyage, l'achat matières consommables, l'eau, l'électricité, le transport Electricité - consommation le coût des contrats (Prestation de nettoyage du parking (auto laveuse, lavage haute pression, balayeuse de voirie, etc.), les frais du personnel en régie (maintenance de la propreté extérieure (ramassage des papiers, etc.), les dépenses de personnel, y compris les charges fiscales et sociales afférentes aux salaires y compris le coût des contrats des entreprises extérieures.	X	
	Nettoyage Intérieur	Nettoyage des espaces communs intérieurs et des équipements communs tels que meubles, agencements (notamment le cas échéant, halls, foyers, circulations, paliers d'étage, salons d'attente, salles de réunion, sanitaires communs, escaliers notamment de secours, cabines des ascenseurs ou monte-charges, espaces techniques non dédiés aux Preneurs) et des bureaux administratifs éventuels et PC sécurité y compris tous frais associés et/ou les frais entraînés par le recours à des entreprises, et ce quelles que soient les circonstances. Les dépenses de nettoyage comprennent les produits d'entretien, l'achat matières consommables, les dépenses de réparation, de remplacement et de renouvellement du matériel nécessaire au nettoyage, les dépenses de personnel, y compris les charges fiscales et sociales afférentes aux salaires y compris le coût des contrats des entreprises extérieures.	X	
	Nettoyage vitrerie et façades	Nettoyage des façades, des verrières, et vitrages des parties communes, en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les Locaux Loués.	X	

ELIMINATION DES DECHETS	Elimination déchets secs	Les frais de tri et d'élimination, de collecte, enlèvement et traitement des déchets secs (locaux poubelles, l'achat matières consommables) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers, l'achat, la location du matériel, contrat enlèvement des déchets, les prestations tri sélectif, le contrat entretien presse hydraulique, les prestations occasionnelles (enlèvement des encombrants, déchets toxiques, y compris les taxes afférentes à l'ensemble de ces postes).	X	
	Elimination déchets humides	les frais de tri et d'élimination de collecte, d'enlèvement et traitement des déchets humides (locaux poubelles) les contrats de traitement (coût de l'incinération) ou de la mise en enfouissement technique (décharge), l'eau des compacteurs (nettoyage et lavage haute pression des compacteurs, bacs à déchets, les contrats enlèvement des déchets (Transport du point de production jusqu'au point de traitement final), l'électricité, le transport, la consommation, les contrats d'entretien presse hydraulique, l'entretien-réparation équipement, les vérifications, les organismes agréés, les vérifications des compacteurs, les presses à balles, matériels hydrauliques, les prestations occasionnelles, l'enlèvement des encombrants, des déchets toxiques et ce y compris les locations de compacteur et/ou container y compris les taxes afférentes à ces dépenses et les coûts de mise en décharge spécifique.	X	
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE	Accès	Entretien, fonctionnement et vérifications réglementaires des portes, portillons, rideaux, portails, grilles, barrières automatiques, mesures des flux entrant et sortant lorsqu'un contrat est en place.	X	
	Autres Equipements	Acquisition, location et maintenance, amélioration, remplacement des équipements communs tels que meubles, agencements et des équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, WIFI, radio, fibre, câbles, paratonnerre ou autres systèmes dédiés à l'exploitation, vidéo projection, système audio, micro, etc.	X	
	Clos et Couvert	Maintenance et vérification réglementaire des toitures (en ce compris notamment les édicules, terrasses, façades de l'immeuble (en compris les ravalements prescrits par l'administration ou non), chéneaux, ouvrants.	X	
	Contrôle d'accès	Fonctionnement et entretien des équipements de contrôle d'accès de l'immeuble.	X	
	Carnet hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées au suivi du carnet hygiène et environnement et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, amiante, termites, et autres ayant un impact sur la santé), le cas échéant.	X	
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, de désourisation, dispositif anti-pigeons, désinsectisation,	X	

	dénidification, désinfection.		
Eclairage extérieur	Alimentation, maintenance, réparations, remplacement, et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs de l'Immeuble (hors Locaux Loués, dont le Preneur est responsable directement), y compris éclairage de sécurité.	X	
Eclairage intérieur	Alimentation, réparations, remplacement, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs de l'Immeuble, y compris éclairage de sécurité.	X	
Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours	X	
	Fonctionnement, entretien et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes, onduleurs, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies.	X	
Gestion Technique Centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, postes de supervision (en ce compris déportés), réseaux de la GTC GTB.	X	
Pilotage et coordination	Management des prestations (building manager) et frais associés, redevances sur applicatifs informatiques pour le suivi des prestations (Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur, plateforme de gestions des incidents, hotline, etc.).	X	
Plomberie	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives en ce compris les compteurs, filtres, ballons, vannes, et surpresseurs, les frais de location, d'entretien et de relevés des compteurs, ainsi que leur installation, remplacement ou leur dépose.	X	
Réseaux Electriques	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité.	X	
Second Œuvre	Maintenance des portes (serrures), paumelles, pivot frein, ferme portes, revêtements de sol, muraux et plafonds, des faux plafonds, des faux planchers, des parties communes, PC sécurité et des parkings relative au second œuvre situé à l'intérieur et/ou à l'extérieur de l'Immeuble.	X	
Service Clientèle/utilisateur	Services proposés aux utilisateurs de l'Immeuble : accueil, tri du courrier, sonorisation, application digitale, gestion des espaces communs (salles de réunion, auditorium, restaurant interentreprises, cafétéria) conciergerie, salle de repos, le cas échéant.	X	
Signalisation intérieure et extérieure	Installation, maintenance, fonctionnement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours des parties communes	X	

	VRD Canalisations	Entretien, réparations, remplacement des réseaux des parties privatives et communes bénéficiant aux PRENEUR, des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification et contrôles réglementaires des disconnecteurs, curage des réseaux, déshuileurs, séparateurs d'hydrocarbure et fosses de relevage.	X	
	Structure	Contrats ou prestations spécifiques non regroupables dans d'autres sous-destinations tel que les frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs.	X	
	Fluides	Consommations des fluides des parties communes (eau, CPCU, Climespace ou autres réseaux urbains de chauffage ou de climatisation, électricité, téléphonie, fibre, réseau d'antenne, gaz ou fuel pour électricité de secours, climatisation et chauffage notamment) et le cas échéant, des parties privatives et de manière générale, les frais afférents à toutes consommations d'énergie et de fluides quelles qu'elles soient.	X	
ELEMENTS D'EQUIPEMENTS	Eléments d'équipements	Le coût des contrats d'entretien, d'exploitation, d'abonnements de même que les taxes d'assainissement et les frais, redevances et taxes annexes inhérentes à ces consommations, les contrôles réglementaires, les frais d'abonnement téléphoniques, de nettoyage et de maintenance et de toutes dépenses d'exploitation, de réparations et d'entretien, en ce compris tous produits et fournitures nécessaires ainsi que toutes dépenses d'amélioration intervenant au titre de cet entretien et de cette maintenance pour ce qui concerne l'immeuble et ses équipements : notamment ascenseurs, monte-charges, automatismes, portes et portails automatiques, centrale de traitement d'air, climatisation, chauffage, systèmes de sécurité incendie, contrôles d'accès, anti-intrusion, électricité et plomberie.	X	
LIAISONS MECANQUES	Ascenseurs	Entretien/maintenance, exploitation, réparations et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements, télésurveillance), en ce compris les salaires et charges sociales du personnel chargé de l'entretien.	X	
	Monte-Charges	Entretien/maintenance, exploitation, réparations et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements, télésurveillance), le cas échéant, en ce compris les salaires et charges sociales du personnel chargé de l'entretien.	X	
	Nacelles	Entretien/maintenance, réparations et, contrôles réglementaires des nacelles (machinerie et équipements), le cas échéant, en ce compris les salaires et charges sociales du personnel chargé de l'entretien.	X	

ESPACES VERTS	Espaces verts intérieurs et extérieurs	Entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs éventuellement de jardinage, y compris les frais de décoration d'ambiance (compositions florales et plantes des espaces d'accueil en ce compris le renouvellement des plantes et du terreau), les traitements complémentaires ne rentrant pas dans le cadre du contrat : traitement phytosanitaire (insecticide, fongicide, etc.), fertilisation (graine, engrais, etc.), ajout / remplacement des plantes, massifs, haies, arbres, etc., l'eau pour l'arrosage, l'acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation.	X	
SECURITE/ INCENDIE	Autres équipements	Achat, remplacement, maintenance, entretien, vérifications réglementaires des équipements dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies walkies, extincteur, oxygène médical, défibrillateur, robinet d'incendie armé, dispositif de désenfumage, RIA, caméras, écran de contrôle et de surveillance, enregistreurs.	X	
	Détection	Achat, entretien, maintenance, vérifications réglementaires et remplacement des équipements liés à la sécurité de l'immeuble et aux systèmes de sécurité incendie (SSI) de l'immeuble, centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie, reconditionnement des têtes de détection incendie, équipements collectifs de réception audiovisuelle et de détection et de lutte contre l'incendie, des portes automatiques, sprinklers, robinets d'incendie, extincteurs et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité de l'immeuble.	X	
	Prévention	Honoraires, rémunération y compris les charges sociales et fiscales du Responsable Unique de Sécurité/Coordonnateur SPS/IGH, agents de sécurité.	X	
		Contrats des personnels de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnements et consommations des lignes directes pompier TASAL) y compris les charges fiscales et sociales afférentes aux salaires y compris le coût des contrats des entreprises extérieures.		
	Porte Coupe-feu	Entretien/maintenance, réparation, remplacement et vérifications réglementaires des portes coupe-feu et de leurs équipements (ventouses, etc.)	X	
	Système de sécurité anti chute	Ligne de vie, garde-corps, échelle de sécurité ou d'accès	X	

SURVEILLANCE	Surveillance intérieure	Les frais de personnel y compris les charges fiscales et sociales afférentes aux salaires y compris le coût des contrats des entreprises extérieures de service de gardiennage, de sécurité, de sûreté, dédiés aux espaces communs intérieurs (halls, quai de livraison, parkings, salons d'attente, etc.) et aux abords de l'immeuble, dispositif ponctuel surveillance, location matériels mobiles.	X	
	Télésurveillance et/ou Vidéosurveillance	Fonctionnement et entretien de l'équipement de Télésurveillance et/ou vidéosurveillance, caméras, écrans, enregistreurs	X	
	Surveillance Vigipirate	Renforcement de la surveillance dans le cadre de Vigipirate, agents de sécurité	X	
CHAUD FROID	Chaud	Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de chaud, des appareils terminaux et de comptages (notamment vannes, filtres), : chaudière ou pompe à chaleur, dry-coolers, distribution d'eau, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, plafonds rayonnants pariéto-dynamiques, poutres statiques ou dynamiques, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire.	X	
	Froid	Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de froid (eau glacée pour climatisation et/ou de rafraîchissement), des appareils terminaux et de comptages (notamment vannes, filtres), : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres statiques ou dynamiques, batterie terminale ...), plafonds rayonnants pariéto-dynamiques, incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire.	X	
	Ventilation/extraction	Maintenance des équipements de ventilation et/ou d'extraction et vérifications réglementaires pour bureaux, refuses, parkings, réserves, archives, locaux spécifiques.	X	
GESTION DE L'IMMEUBLE	Salaires	Les rémunérations, contributions de toute nature, les frais de main-d'œuvre, salaires et charges sociales et fiscales du personnel chargé de la maintenance, du nettoyage, de la sécurité, de la surveillance, du gardiennage et de l'entretien, des réparations des installations bénéficiant au Preneur installés dans les parties privatives ou communes de l'immeuble ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres.	X	

	Gestion technique	Tous les frais, honoraires et coûts relatifs à la gestion technique de l'immeuble laquelle gestion comprend notamment la gestion et la coordination des contrats de prestations de services relatifs notamment à l'entretien, la maintenance, le remplacement, la sécurité/sûreté, les contrôles réglementaires, la mise aux normes de l'immeuble ainsi que le suivi des travaux s'y rapportant, par exemple les honoraires et frais de facility management, bureaux d'études techniques, bureaux de contrôle, coordinateurs SPS, bureaux d'études environnementales Les honoraires de gestion technique du Mandataire du Bailleur seront de 4% hors taxes du montant des loyers quittancés hors taxes.	X	
	Gestion des espaces de services	Si l'immeuble comprend des espaces de services, tels que restaurant interentreprises, auditorium, cafétéria : Tous les frais et coûts afférents aux espaces de service et au groupement ou association des utilisateurs, à savoir notamment les loyers, s'il y a lieu, les charges d'entretien, de réparation, de remplacement, de mise aux normes et de fonctionnement des espaces de service, et de leurs équipements et matériels, et les taxes, impositions ou toute autre somme qui pourrait être dus pour l'occupation des espaces de service, le remplacement des gros matériels, des équipements et mobiliers des espaces de service et notamment du restaurant interentreprises, de la cafeteria, la rémunération du personnel du groupement ou l'association des utilisateurs, s'il y a lieu, ou des prestataires de service (notamment le gestionnaire) auquel le groupement ou l'association des utilisateurs fait appel et les frais d'exploitation incluant impôts, taxes, imprimés, fournitures de bureaux, primes d'assurance, tenue des commissions, comités, conseils et assemblées, selon le cas (au prorata de surfaces exploitées occupées et quelque soit l'usage effectif des espaces de service par le Preneur).	X	
	Honoraires de gestion de l'immeuble ou des loyers du mandataire du Bailleur	Les honoraires relatifs à la gestion administrative de l'immeuble laquelle gestion comprend le traitement des charges, budget, apurement, relations avec les Preneurs, suivi des assurances, la gestion des loyers.		X
ASSURANCE	Primes d'assurance	Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Locaux Loués et l'ensemble immobilier, sont incluses dans les charges, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, les honoraires et frais de courtage, etc.	X	
ETAT ET COLLECTIVITES	Impôts, taxes, redevances et	Taxe foncière sur les propriétés bâties y compris les frais de gestion de l'Administration	X	

(Impôts, taxes, redevances et contributions)	contributions	afférents à la fiscalité.	
		Taxe foncière sur les propriétés non bâties	X
		Taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties	X
		Taxe d'enlèvement des ordures ménagères y compris les frais de gestion de l'Administration afférents à la fiscalité	X
		Taxe de balayage y compris les frais de gestion de l'Administration afférents à la fiscalité	X
		Taxe sur les friches commerciales	X
		Taxes spéciales d'équipement	X
		Taxe départementale des espaces naturels sensibles	X
		Taxe locale sur les enseignes et les publicités extérieures	X
		Taxe spéciale sur les conventions d'assurances	X
		Contributions au Fonds de garantie des assurances obligatoires de dommages (FGAO)	X
		Contribution au Fonds de garantie des victimes des actes de terrorisme et d'autres infractions	X
		Contribution au Fonds de prévention des risques naturels majeurs	X
		Taxe sur les excédents de provisions des entreprises d'assurances de dommages	
		Taxe de publicité foncière	X
		Taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage et les surfaces de stationnement	X
		Contribution économique territoriale (CFE et CVAE) du Bailleur	X
		Taxe pour frais de chambres d'agriculture	X
		Taxe pour frais de chambres de commerce et d'industrie	X
		Taxe pour frais de chambres de métiers et de l'artisanat	X
		Taxe sur les surfaces commerciales ou TASCOT	X
		Taxe sur la Valeur Ajoutée sur impôts, taxes, redevances et contributions (article 267 du CGI)	X
		Tous les droits de voirie y compris les frais de gestion afférents à la fiscalité locale	X
		La contribution sur les revenus locatifs	X
		La taxe de rejet de pompage en Seine ou à l'égout	X
		Les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région	X
		Les taxes spéciales d'équipement, notamment celle au profit de l'établissement public "Société du Grand Paris", le cas échéant, la redevance audiovisuelle, la redevance SACEM	X

		Plus généralement les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, redevances, contributions et taxes à la charge des propriétaires que ces contributions, redevances et taxes portent sur les Locaux Loués ou sur l'Immeuble et soient en principe à la charge du Bailleur, et ce de telle sorte que le Loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour le Bailleur, à l'exception des taxes, redevances et impôts qui ne sont pas imputables aux Preneurs en application de l'article R. 145-35 du code de commerce.	X	
		Le Preneur remboursera au Bailleur avec les charges tout nouvel impôt, taxe ou redevance, communal, intercommunal, régional, national, européen ou autre incombant aux propriétaires et correspondant aux Locaux Loués ou, dans la limite de sa quote-part, à l'Immeuble, qui pourrait être créé de telle sorte que le Loyer soit net de tous impôts et taxes pour le Bailleur sauf dispositions légales contraires, à l'exception des taxes, redevances et impôts qui ne sont pas imputables aux Preneurs en application de l'article R. 145-35 du code de commerce.	X	
CHARGES DE COPROPRIÉTÉ D'ASL D'ASA OU D'AFUL		Charges, honoraires, rémunérations, assurances résultant d'une participation dans une copropriété, ASL, ASA ou AFUL ou charges payés au titre de l'utilisation de certains espaces n'appartenant pas à l'Immeuble (en ce compris les parkings) mais dont bénéficient les Locaux Loués, le cas échéant, et de façon générale toutes les charges, cotisations, taxes et autres dues au titre de ces SYNDICATS, AFUL, ASA et ASL.	X	
CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES	Procédure - expertise	Frais de procédure et d'expertises, de recouvrement, honoraires des prestataires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une autre procédure judiciaire.	X	
	Frais des études	Frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude, de maître d'ouvrage délégué et d'assistant à maître de l'ouvrage, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux (à l'exception des honoraires afférents aux travaux relevant de l'article 606 du Code civil). Les honoraires techniques, les frais des études préalables, les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons.	X	

TRAVAUX	Travaux, mises aux normes, réparation, entretien, remplacement	Les réparations, l'entretien, les remplacements et la mise en conformité de toute nature et de quelque importance et notamment pour cause d'obsolescence qu'ils soient dans les parties communes et privatives de l'immeuble et des Locaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation, les équipements, ayant un caractère obligatoire ou non, résultant de la vétusté ou de l'usure, de la force majeure, des vices cachés, résultant de toute réglementation ou préconisation ou injonction administrative actuelle ou future concernant le droit du travail, l'hygiène, la sécurité, la prévention incendie, l'accessibilité handicapé, le désamiantage, le retrait du plomb, la performance énergétique et environnementale, la pollution, le traitement contre les insectes xylophages, la désinfection et l'élimination des insectes nuisibles de l'immeuble, la salubrité, le développement durable, l'environnement, la réglementation des ERP ou IGH, ou encore les travaux, réparations et remplacements dès lors qu'ils ne relèvent pas de l'énumération limitative de l'article 606 du Code civil	X	
		Tous travaux concernant les Locaux Loués ou les parties communes (y compris le RIE s'il en existe) et des espaces de service (le cas échéant) de l'immeuble et tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, d'amélioration des performances énergétiques, d'isolation, de rénovation ou de remplacement portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité de l'immeuble tels que les appareils de levage (ascenseurs, moteur et cabines d'ascenseur, monte-charges, etc.), des installations de chauffage et de climatisation, des équipements de ventilation et de désenfumage, des installations électriques courant fort et courant faible, des groupes électrogènes, des paratonnerres, des pompes de relevage des eaux, des canalisations et réseaux communs, des installations et distributions d'eau chaude, des installations techniques et portail informatique utilisés dans le cadre de la gestion et de l'exploitation de l'immeuble, de tous les systèmes de contrôle et de surveillance de l'autocom, de la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) ou de la Gestion Technique Centralisée (GTC), des équipements collectifs de réception audiovisuelle et de détection et de lutte contre l'incendie, des portes automatiques/RIA, sprinklers, robinets d'incendie, extincteurs et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement, à la sécurité et à la sûreté de l'immeuble, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes	X	

		électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation etc., et relevant :	
		1°/ soit de travaux de second œuvre,	
		2°/ soit de travaux de remplacement, de réfection, de création, d'amélioration ou de rénovation,	
		3°/ soit de travaux d'entretien, de ravalement prescrit ou non par l'administration, de toiture, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage. Les Parties conviennent cependant expressément que les grosses réparations, travaux ou remplacements relevant de l'article 606 du Code civil et limitativement énumérées audit article resteront à la charge du Bailleur sauf s'ils sont rendues nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, sont rendues nécessaires par l'activité particulière du Preneur ou des travaux réalisés par ce dernier ou s'ils consistent en des travaux d'embellissement dont le montant excède celui du remplacement à l'identique.	
		Si les travaux visés aux 1°, 2° et 3° ci-dessus sont occasionnés par la vétusté ou par la force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques, par l'obsolescence des matériaux et équipements, par l'amélioration ou l'intérêt général de l'immeuble, par l'amélioration de la performance environnementale (en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles) par sa/leur mise en conformité à la réglementation en vigueur ou à venir rendue nécessaire par l'activité spécifique	

		du Preneur, ils seront à la charge du Preneur sauf si ces travaux relèvent de ceux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil.		
		Si l'un quelconque des travaux ou remplacements visés ci-dessus et alors même qu'il(s) relèverai(en)t de l'article 606 du Code civil sont rendues nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, alors ils resteront à la charge du Preneur.		
		Les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement mentionnées à l'article 606 du Code civil (et les honoraires liés à leur réalisation), y compris lorsqu'elles résultent de la vétusté ou d'une mise en conformité avec la réglementation, dès lors qu'elles soient rendues nécessaires par la suite d'un défaut d'entretien du Preneur, soient la conséquence de sa faute et/ou de son activité particulière ou que les dépenses limitativement mentionnées à l'article 606 du Code civil constituent des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, restent à la charge du Preneur.		
ENVIRONNEMENT T	Diagnostics et audits	Frais et honoraires liés aux diagnostics, audits environnementaux, performance énergétique, technique DPE, ENRMT, Diagnostic Amiante, diagnostic technique, etc. requis ou non pour l'obtention et le maintien des labels et certifications relatifs à l'Immeuble.	X	

