

RENOUVELLEMENT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Ci-après le « **Bailleur** »

D'UNE PART

La société **MINELLI SAS**, société par actions simplifiée au capital de 23.556.431 euros, dont le siège social est situé Zone industrielle Les Paluds, 155 rue du Dirigeable 13400 AUBAGNE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 413 157 306

Représentée par Monsieur Pascal FRANCESCHI, Directeur Immobilier Groupe, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après le « **Preneur** »

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble les « **Parties** » ou individuellement la « **Partie** »

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

1. Suivant acte sous seing privé en date du 7 octobre 1999, la

ci-après le « **Bailleur** » - a donné à bail commercial à la société aux droits de laquelle est venue la société MINELLI SAS - ci-après le « **Preneur** »- divers locaux dépendant d'un immeuble sis 29-31 avenue des Ternes à PARIS 17^{eme} (75017) ainsi désignés :

« Lot n°19 : Au rez-de-chaussée : la boutique occupant toute la largeur de la propriété et arrière-boutique limitée par le passage d'accès à l'escalier de l'immeuble, ces locaux communiquant par une baie libre avec l'autre partie de magasin dépendant du 33 avenue des Ternes. »

Lot n°21 : Au premier étage, relié par un escalier intérieur : toute la partie du bâtiment comprise entre l'avenue et la façade sur cour, sauf la surface occupée par l'escalier. »

Ci-après le « Bail ».

Le bail, d'une durée de neuf (9) années, a pris effet le 1^{er} janvier 1998 pour se terminer le 31 décembre 2006, moyennant un loyer annuel en principal de 27.440,82 euros (180.000 Francs) hors taxes hors charges.

Les locaux loués sont à usage de « *commerce de chaussures, bonneterie, sacs pour dames et accessoires s'y rattachant, exposition et vente d'accessoires vestimentaires divers tels que chemisiers, pull-overs et jupes à l'exclusion de tout autre commerce ou industrie.* »

Ce bail a été consenti sous diverses clauses, charges et conditions que les parties considèrent inutile de rappeler ici, chacune d'elle reconnaissant avoir en sa possession un exemplaire dudit bail.

2. Suivant jugement du juge des loyers commerciaux du Tribunal de Grande Instance de PARIS rendu le 21 mai 2010, le bail a été renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2007 pour une période de neuf (9) années, moyennant un loyer en principal de 35.362,41 euros hors taxes hors charges.
3. Suivant acte extrajudiciaire en date à Paris du 7 septembre 2015 établi par [REDACTED] la société Anonyme MINELLI SA, a fait signifier à [REDACTED] une demande de renouvellement de bail commercial pour une durée de neuf (9) années avec effet au 1^{er} janvier 2016.

Suivant acte extrajudiciaire en date à Paris des 28 et 29 octobre 2015, la société SAINT FIACRE IMMO TERNES a fait signifier à la société anonyme MINELLI SA, devenue la société par actions simplifiée MINELLI SAS son acceptation de renouvellement du bail moyennant un nouveau loyer annuel de 80.000 euros hors taxes hors charges, toutes les autres clauses et conditions du bail antérieur demeurant inchangées.

La société MINELLI SAS, société par actions simplifiée, et [REDACTED] se sont rapprochées et sont convenues de renouveler le bail, moyennant un loyer annuel de base de 75.000 € (SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS) hors taxes ramené à la somme annuelle de 50.000 € (CINQUANTE MILLE EUROS) pour la période du 1^{er} septembre 2016 au 31 août 2017, à la somme annuelle de 60 000 € (SOIXANTE MILLE EUROS) pour la période du 1^{er} septembre 2017 au 31 août 2018 et à la somme annuelle de 70.000 € (SOIXANTE DIX MILLE EUROS) pour la période du 1^{er} septembre 2018 au 31 août 2019.

Le présent acte a pour objet de formaliser cet accord.

« Les Parties déclarent et reconnaissent expressément, en leur qualité de professionnel, que le présent bail a fait l'objet de discussions entre elles et leurs mandataires respectifs pendant la période courant depuis janvier 2016, après envoi de la notification du loyer par le Bailleur au Preneur, jusqu'à la date de signature des présentes.

Ainsi, les Parties déclarent et reconnaissent qu'elles se sont engagées librement et de bonne foi dans la signature du présent bail et qu'elles ont chacune disposé du temps nécessaire pour se faire une opinion, apprécier et négocier de façon consensuelle avec l'autre Partie l'ensemble des clauses, charges et conditions du présent bail, avec l'assistance du ou des conseils de leur choix. Les Parties reconnaissent que les stipulations du présent bail constituent un équilibre global en adéquation avec leur stratégie commerciale et leur développement. Ainsi les Parties reconnaissent que le présent bail constitue un contrat de gré à gré au sens du premier alinéa de l'article 1110 du Code civil. »

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AU RENOUELEMENT DU BAIL OBJET DES PRESENTES :

La [REDACTED] comparante de première part, donne à bail à loyer à titre commercial à la Société MINELLI SAS, qui accepte, en renouvellement du bail visé à l'exposé qui précède, - ci-après le « Bail renouvelé »- conformément aux articles L.145-1 et suivants du code de commerce et aux dispositions du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et à celles des textes par lesquels il a été modifié et complété, notamment celles de la Loi n° 65.356 du 12 mai 1965 et du Décret n° 72.561 du 3 juillet 1972, les lieux ci-après désignés, aux clauses, charges et conditions du Bail, ainsi qu'aux nouvelles clauses, charges et conditions suivantes qui s'ajoutent et/ou se substituent aux précédentes.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Les locaux dépendant d'un immeuble sis 29 et 31 avenue des Ternes et 22 avenue Mac Mahon 75017 PARIS, - ci-après « l'Immeuble »- ainsi désignés :

- Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment C de l'Immeuble, accessible par l'immeuble sis 33 et 33 bis avenue des Ternes, constituant le lot n°201 de la copropriété de l'Immeuble et représentant 211 tantièmes des parties communes générales et 122 tantièmes des parties communes spéciales au bâtiment C

Ce local communique par une baie libre avec le local du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 33 avenue des Ternes 75017 PARIS donné en location au Preneur par un autre bailleur en vertu d'un bail distinct.

- Au premier étage, un local accessible par un escalier intérieur depuis le local du rez-de-chaussée et par le bâtiment C, escalier C de l'Immeuble, porte gauche, constituant le lot n°203 de la copropriété de l'Immeuble et représentant 306 tantièmes des parties communes générales et 177 tantièmes des parties communes spéciales au bâtiment C.

Ci-après les « Locaux ».

Ainsi que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà.

Les Locaux forment un tout indivisible.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Le Preneur devra occuper les Locaux par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil et pour exercer exclusivement l'activité de :

Commerce de chaussures, bonneterie, sacs pour dames et accessoires s'y rattachant, exposition et vente d'accessoires vestimentaires divers tels que chemisiers, pull-overs et jupes
à l'exclusion de tout autre commerce ou industrie.

Et dans le respect des dispositions de la clause « DESTINATION » des dispositions particulières et des Conditions Générales du Bail.

ARTICLE 3 - DATE DE PRISE D'EFFET - DUREE

Le présent Bail renouvelé est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2016 pour se terminer le 31 août 2025, avec faculté pour le Preneur seul de faire cesser le Bail à l'expiration de chaque période triennale, en prévenant le Bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 4 - ETAT DES LOCAUX

Un état des lieux est régularisé concomitamment à la régularisation des présentes et est annexé (Annexe 1).

Un état des lieux de sortie sera établi entre les Parties lors de la restitution des Locaux.

Il sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente. Les frais afférents seront partagés par moitié entre le Preneur et le Bailleur.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail renouvelé est consenti et accepté aux charges et conditions nouvelles ci-dessous énoncées, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le Preneur s'engage à respecter, à savoir :

ARTICLE 5-1 - LOYER

5.1.1. Loyer

Le présent Bail renouvelé est consenti et accepté moyennant un loyer annuel par paliers ainsi défini :

- Du 1^{er} septembre 2016 au 31 août 2017, loyer annuel de 50.000 euros (CINQUANTE MILLE EUROS) hors taxes hors charges
- Du 1^{er} septembre 2017 au 31 août 2018, loyer annuel de 60.000 euros (SOIXANTE MILLE EUROS) hors taxes hors charges

- Du 1^{er} septembre 2018 au 31 août 2019, loyer annuel de 70.000 euros (SOIXANTE DIX MILLE EUROS) hors taxes hors charges
- A compter du 1^{er} septembre 2019), loyer annuel de 75.000 euros (SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS) hors taxes hors charges

Le loyer sera soumis à la TVA.

Le Bailleur déclare avoir valablement exercé l'option d'assujettissement des loyers à la TVA conformément à l'article 260-2° du code général des impôts. Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer et de ses accessoires, le montant de la TVA, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer sera payable trimestriellement, à terme échu, le dernier jour de chaque trimestre civil, **par chèque, TIP ou virement bancaire**, sur présentation d'une facture établie par le Bailleur.

5.1.2. Indexation du loyer

Le loyer sera indexé tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

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

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est de l'accord des Parties, l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC) du 1^{er} trimestre 2016 (valeur 108,40).

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

L'indexation s'effectuera sur chaque nouveau montant défini par l'application des paliers ci-dessus mentionnés, comme suit :

Du 01/09/2016 au 31/08/2017 : (application du 1^{er} palier) 50.000 € (CINQUANTE MILLE EUROS).

Du 01/09/2017 au 31/08/2018 : (application du 2^{ème} palier + indexation annuelle sur ce nouveau montant défini): 60.000 € (SOIXANTE MILLE EUROS) + indexation résultant de la variation entre l'indice de base (ILC du 1^o T 2016 – valeur 108,40) et l'indice de comparaison (ILC du 1^o T 2017 – non connu à ce jour).

Du 01/09/2018 au 31/08/2019 : (application du 3^{ème} palier + indexation annuelle sur ce nouveau montant défini): 70.000 € (SOIXANTE DIX MILLE EUROS) + indexation résultant de la variation entre l' ILC du 1^o T 2017 (nouvel indice de base) et l'ILC du 1^o T 2018 (indice de comparaison) non connus à ce jour.

Du 01/09/2019 au 31/08/2020 : (application du 4^{ème} et dernier palier + indexation annuelle sur ce nouveau montant défini): 75.000 € (SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS) + indexation résultant de la variation entre l'ILC du 1^o T 2018 (nouvel indice de base) et l'ILC du 1^o T 2019 (indice de comparaison) non connus à ce jour.

Du 01/09/2020 au 31/08/2021: indexation annuelle sur le montant du loyer de l'année n - 1, établie en fonction de la variation de l' ILC du 1° T 2019 (nouvel indice de base) et l'ILC du 1° T 2020 (indice de comparaison) - non connus à ce jour,

et ainsi de suite pour les indexations annuelles à intervenir à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, l'indice de comparaison de l'indexation effectuée l'année « n-1 » devenant l'indice de base de l'indexation à effectuer l' année « n ».

Si ledit indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par voie d'expertise effectuée par un seul expert choisi d'un commun accord entre les Parties ou par ordonnance du tribunal de grande instance du siège des Locaux, rendue sur requête de la Partie la plus diligente.

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 lesquelles restent applicables.

ARTICLE 5-2 - DEPOT DE GARANTIE

Le Bailleur est actuellement en possession de la somme de 20.828,66 €, à titre de dépôt de garantie, correspondant à deux termes de loyer.

Le Preneur verse ce jour au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme complémentaire de 4.171,34 euros, afin que le montant du dépôt de garantie corresponde à deux termes de loyer.

Dans le cas où par l'effet de l'indexation du loyer telle que stipulée ci-dessus, celui-ci serait augmenté ou diminué, le dépôt de garantie sera augmenté ou diminué dans la même proportion de façon à ce qu'il corresponde toujours à deux termes de loyer.

Cette somme sera remboursée au Preneur en fin de jouissance après remise des clefs et paiement de toutes les sommes pouvant être dues au Bailleur à titre de loyers, charges, impôts et autres accessoires, indemnités ou pénalités.

ARTICLE 5-3 - CHARGES LOCATIVES - IMPOTS - TAXES

5.3.1. Charges privatives

Le Preneur devra satisfaire à toutes les contributions, charges de ville et de police, de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet et fournir les poubelles nécessaires à son usage personnel, en assurer la manipulation et l'enlèvement.

Le Preneur payera en même temps que chaque terme de loyer pour contribution aux charges de maison, un acompte sur prestations au prorata des tantièmes de l'immeuble dont les locaux loués sont affectés, exclusion faite des charges incombant normalement au Bailleur.

Lorsque les Locaux sont loués chauffés et avec service d'eau chaude, par installation particulière, le preneur fera son affaire personnelle de l'entretien et du bon fonctionnement

des installations. A cet effet, il souscrira auprès de l'installateur ou toute autre entreprise qualifiée, un contrat d'entretien de la chaudière et du ou des chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont en place ou viendraient à être installés dans les Locaux, en ce compris les ramonages. L'entretien des chaudières de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bains, tuyaux d'évacuation et prises d'air devra intervenir au moins une fois par an, faut de quoi le Preneur sera tenu pour responsable du mauvais fonctionnement de ladite installation et le Bailleur pourra exiger, si son état le nécessite, le remplacement de la chaudière aux frais du Preneur.

Le Preneur devra produire à toute requête, un certificat de moins d'un an d'existence ou, au besoin, un certificat de visite contractuelle de ramonage périodique de tous conduits mis à sa disposition.

Pour le cas où le Bailleur ferait procéder à l'installation d'un chauffage collectif, le Preneur aura obligation de se brancher sur ladite installation, et dans ce cas remboursera sa quote-part des frais de chauffage ainsi que prévu ci-après.

Lorsque les Locaux sont loués chauffés et avec service d'eau chaude, par chauffage collectif, le Preneur remboursera les frais de chauffage. Sont compris dans les frais de chauffage, le coût du combustible, les frais de chauffe, d'entretien, de réparation et en général toutes les prestations récupérables de ce chef. Le Bailleur se réserve d'apprécier la durée et l'intensité qu'il donnera au chauffage allumé, en principe, du 31 octobre au 15 avril, sans aucune garantie de température.

Le Preneur payera à la Compagnie des Eaux la consommation d'eau enregistrée par son branchement particulier. Il fera établir, à ses frais, s'il n'existe pas, un compteur en décompte ; dans ce cas, il remboursera à chaque terme la consommation d'eau ainsi que la location et l'entretien du compteur. Il en sera de même pour l'eau chaude s'il y a lieu, dont le coût sera remboursé sur les bases de la consommation enregistrée au compteur en tenant compte des frais de réchauffage.

A défaut de compteur, les consommations seront payées au prorata.

Conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce, la liste des charges, impôts, taxes et redevances dépendant de chacune de ces catégories, à la date du présent Bail renouvelé, à la date des présentes, est annexée aux présentes (Annexe 5).

5.3.2 - Impôts

Le Preneur remboursera à chaque terme de loyer, les taxes additionnelles et de droit de bail, les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que l'intégralité de l'impôt foncier ; il remboursera de même au bailleur, si elle est exigible la taxe sur les locaux à usage de bureaux tels que définis par la Loi n° 89.936 du 29 décembre 1989, et plus généralement tous impôts présents ou futurs établis sur les biens loués objet des présentes.

5.3.3. Charges afférentes aux parties communes

Au titre des charges afférentes aux parties communes, le Preneur devra rembourser au Bailleur :

- (i) Les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie, de déneigement, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets,
- (ii) Tous travaux concernant les parties communes ou à usage commun, soit d'entretien, ou de réparations locatives,
- (iii) Le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien utilisé, notamment par les services techniques et d'entretien,
- (iv) L'entretien, les réparations, la maintenance des aménagements, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les fleurs et les plantes, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun de l'Immeuble, et les frais y afférents, les 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),

5.3.4. - Paiement des charges

Une provision sera appelée au Preneur chaque trimestre en fonction du budget de charges établi annuellement, payable dans les mêmes conditions que le loyer, à savoir trimestriellement à terme échu le 1^{er} jour de chaque trimestre civil.

Le Preneur règlera une provision sur charges trimestrielle d'un montant de 271,67 euros.

Cette provision, appelée prorata temporis à la date de prise d'effet du Bail renouvelé pour la période restant à courir jusqu'à la fin du trimestre en cours, sera ensuite payable en même temps et suivant les mêmes conditions que le loyer.

Un état récapitulatif annuel des charges du Bail sera adressé par le Bailleur au Preneur dans les trois (3) mois suivant la reddition des charges et au plus tard le 30 septembre de chaque année. Le montant des provisions versées sera régularisé à cette occasion en fonction du relevé des dépenses réelles engagées.

Le montant des provisions sur charges pourra être modifié chaque année en fonction du montant des charges réelles de l'année précédente

Les charges qui incombent au Bailleur et qui sont contractuellement supportées par le Preneur seront assujetties à la T.V.A.

Lors du départ du Preneur, la quote-part de charges sera calculée prorata temporis, jusqu'à l'expiration du Bail ou si le départ du Preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clés.

ARTICLE 6 - CLAUSE ENVIRONNEMENTALE

Le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ces dossiers qui n'auront qu'une valeur informative.

6.1. Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels et technologiques auxquels les Locaux Loués sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du code de l'environnement, et selon état qui demeure annexé aux présentes et dont le Preneur reconnaît avoir pris connaissance.

Cet état des risques naturels et technologiques, qui figure en Annexe 3, a été établi depuis moins de six (6) mois avant la date de la conclusion des présentes, ainsi que le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

6.2. Amiante

Le Preneur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance des dispositions des décrets relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante.

Le Bailleur déclare avoir fait procéder à la recherche d'amiante dans les Locaux Loués par la société ICCR ainsi qu'il est constaté par le rapport établi le 14 avril 2015, figurant en Annexe 4.

6.3. Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur remet au Preneur qui le reconnaît, le Diagnostic de performance énergétique, conformément aux articles L.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation établi par la société ICCR suivant rapport du 14 avril 2015 et figurant en Annexe 4.

6.4. Indemnisation

Le Bailleur déclare n'avoir jamais reçu d'indemnisation en application des articles L.125-2 et L.128-2 du code des assurances.

ARTICLE 7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un terme de loyer à son échéance ou de tout rappel de loyer faisant suite à un réajustement amiable ou judiciaire de celui-ci, ou des charges, ou pour non versement du dépôt de garantie, ou d'exécution d'une clause quelconque, les présentes seront résiliées de plein droit, un mois après un simple commandement ou sommation resté infructueux, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. L'expulsion et la vente auront lieu sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble auquel compétence est expressément donnée sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause. Le non-paiement à son échéance d'une quittance de loyer ou de tout rappel faisant suite à un réajustement amiable ou judiciaire de celui-ci entraînera de plano et sans mise en demeure préalable un intérêt calculé conformément à la loi n° 75-619 du 11 juillet 1975. Le montant de la quittance sera en outre majoré de 10% pour indemnité de procédure. En outre, les frais, droits et honoraires de recouvrement seront à la charge du preneur.

En cas de résiliation aux torts et griefs du preneur, tout dépôt ou loyers d'avance resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans imputation et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Les présentes seront également résiliées de plein droit sans indemnité dans le cas où pour une cause de vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux deviendraient inhabitables ou viendraient à être démolis, détruits en totalité ou même en partie seulement : dans ce cas, le dépôt de garantie sera remboursé au preneur. Le locataire ne pourra jamais exiger que l'indemnité perçue d'une compagnie d'assurance au titre d'un sinistre entraînant destruction totale ou partielle de la chose louée, soit affecté à la reconstruction ou à la remise en état des lieux loués.

TOUTES LES AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL DU 7 OCTOBRE 1999 NON MODIFIEES ET NON CONTRAIRES AU PRESENT ACTE DE RENOUELEMENT GARDENT LEUR PLEIN ET ENTIER EFFET, LE BAIL DU 7 OCTOBRE 1999 ET LE PRESENT ACTE DE RENOUELEMENT FORMANT UN TOUT INDIVISIBLE.

ARTICLE 8 - ELECTION DE DOMICILE - LITIGES

Pour l'exécution des présentes les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur en son siège social ;
- Le Preneur en son siège social.

En cas de litiges concernant l'exécution du Bail et du Bail renouvelé, seront compétentes les juridictions du ressort des Locaux.

Fait et signé en quatre exemplaires,

A Paris le 23 janvier 2017

Le Bailleur

Le Preneur

ANNEXES :

Annexe 1 : Etat d'entrée dans les lieux

Annexe 2 : Règlement de copropriété

Annexe 3 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Annexe 4 : Diagnostics techniques du 14 avril 2015

Annexe 5 : Tableau de répartition entre Bailleur et Preneur des impôts, taxes et charges

Annexe 6 : Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années passées et état projeté des trois années à venir

LISTE TRAVAUX ET CHARGES IMPUTABLES AU LOCATAIRE

1) TRAVAUX

IMPUTABLES AU LOCATAIRE à 100%	NON IMPUTABLES AU LOCATAIRE A LA CHARGE EXCLUSIVE DU BAILLEUR
Dépenses relatives aux menues réparations et réparations d'entretien dans les parties privatives et communes ou sur des éléments privatifs ou d'usage commun telles que définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.	<p>Dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les honoraires y afférents</p> <p>Dépenses relatives aux réparations ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité le bien loué (partie privative) ou l'immeuble (parties communes) avec la réglementation en vigueur relevant des articles 605 et 606 du Code Civil</p> <p>Toutes les dépenses relatives aux réparations ayant pour objet de remédier aux vices de construction (article 606 du Code Civil)</p> <p>Dans un ensemble immobilier toutes charges et travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires</p> <p>Ravalement de l'immeuble relevant des articles 605 et 606 du Code Civil</p>

2) CHARGES

IMPUTABLES AU LOCATAIRE à 100%	NON IMPUTABLES AU LOCATAIRE A LA CHARGE EXCLUSIVE DU BAILLEUR
Toutes les charges afférentes aux lots loués et aux parties communes de l'immeuble correspondant à un service rendu ou à l'usage d'un élément d'équipement commun, telles que définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.	les honoraires du syndic de l'immeuble, de l'avocat conseil du syndicat de copropriété, les honoraires de gestion techniques, juridiques, administratifs etc...
EAU FROIDE, EAU CHAUDE, ELECTRICITE ET CHAUFFAGE INDIVIDUEL OU COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS ET DES PARTIES COMMUNES :	Les honoraires de gestion liés à la gestion des loyers (gérant mandataire du bailleur)
Toutes les dépenses relatives à la production, la consommation, l'exploitation, l'entretien, la maintenance ainsi que toutes les réparations rendues nécessaires et relevant de l'article 605 du Code Civil	

<p>ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES :</p> <p>Toutes les dépenses relatives à l'entretien courant, la maintenance, l'exploitation, la consommation d'électricité ainsi que les menues réparations rendues nécessaires et relevant de l'article 605 du Code Civil</p>	
<p>PERSONNEL D' ENTRETIEN, GARDIENNAGE, CONCIERGE, SOCIETES DE SURVEILLANCE EXTERIEURES :</p> <p>Toutes les dépenses qu'elles soient assurées par les services d'un bailleur en régie ou par un contrat d'entreprise extérieure, telles que mentionnées à l'article 2 du Décret n° 87-713 du 26 août 1987.</p>	
<p>PRESTATIONS, MATERIEL ET FOURNITURES :</p> <p>Toutes les dépenses liées à l'entretien des parties communes intérieures ou extérieures etc...</p>	
<p>DEBOURS, FRAIS POSTAUX</p> <p>Tous les frais administratifs de gestion courante de la copropriété.</p>	
<p>HYGIENE :</p> <p>Toutes les dépenses relatives aux consommables et aux divers contrats tels que désinfection, dératisation, désourisation, désinsectisation etc...</p>	
<p>EQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS :</p> <p>Toutes les dépenses afférentes à l'installation, l'entretien, la réparation visées par l'article 605 du Code Civil</p>	
	<p>CONTRAT ASSURANCE IMMEUBLE :</p> <p>Toutes les primes et surprimes liés à l'assurance de l'immeuble etc...</p>

3) TAXES, IMPOTS, REDEVANCES

IMPUTABLES AU LOCATAIRE à 100%	NON IMPUTABLES AU LOCATAIRE A LA CHARGE EXCLUSIVE DU BAILLEUR
Taxe foncière Taxe d'ordures ménagères Taxe de balayage Taxe sur les locaux commerciaux Taxe sur les bureaux Taxe sur les entrepôts TVA Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) Tous impôts, taxes et redevances à venir liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie etc...	Contribution Economique Territoriale (CET) Dans un ensemble immobilier tous impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires

Dans un immeuble en mono propriété, la répartition des charges entre les différents occupants se fera en fonction des surfaces attribuées aux lots loués.

Dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ou intégré dans toute autre entité juridique (ASL ou AFUL) la récupération des charges se fera en fonction des tantièmes affectés aux lots loués.

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR | 20/05/26 14:16:32 Europe/Paris

Fait à PARIS

Le 23 janvier 2017

2 Europe/Paris

