

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

S [REDACTED]

[REDACTED]  
Immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de PARIS so [REDACTED]  
Et adresse postale à retenir pour toutes communications y compris exploit d'huissier  
[REDACTED]

Représentée par son gérant, [REDACTED]

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

### ET :

[REDACTED]

ET

[REDACTED]  
SAS RIMEN 804

[REDACTED]  
Si la société n'est pas constituée dans les 3 premières années, le présent bail restera indéfiniment au nom personnel de [REDACTED]

Ci-après dénommé le « Preneur », d'autre part.

Les soussignées ci-dessus étant en outre individuellement désignées la ou une « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** ».

TG H

## EXPOSE

Que le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR divers locaux à usage commercial lui appartenant et dépendant de l'immeuble sis 11 rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles 75001 PARIS, dont la désignation est définie ci-après

Les lots situés au rez-de-chaussée et au sous-sol forment le local commercial à gauche de la porte de l'immeuble de 15 rue des Halles dans un ensemble unique et indivisible, représentant une surface approximative totale de 340m<sup>2</sup>.

### OBJET :

[REDACTED] donne à bail (Ci-après le « **Bail** ») conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants R.145-1 et suivants, D.145-12 et suivants du Code de commerce et de l'article 33 du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953, au PRENEUR qui accepte, les locaux.

### DESIGNATION :

Dépendant d'un immeuble, (Ci-après l'« **Immeuble** ») collectif,

sis 11 rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles 75001 PARIS,

#### Lot n°1

dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, en façade sur la rue des Halles, un local commercial et les 644/10.000<sup>e</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Lot n°47

dans le bâtiment F, au rez-de-chaussée, ayant son entrée par la cour intérieure un local à usage de bureaux et commerce. Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot 50. Et les 173/10.000<sup>e</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Lot n°50

au premier sous-sol une réserve commerciale à laquelle on accède par le lot n°47. Et les 73/10.000<sup>e</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Lot n°33

au premier sous-sol, desservi par l'escalier « 6D » un ensemble de réserves commerciales. Et les 216/10.000<sup>e</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les lots situés au rez-de-chaussée et au sous-sol forment le local commercial à gauche de la porte de l'immeuble de 15 rue des Halles dans un ensemble unique et indivisible, représentant une surface approximative totale de 340m<sup>2</sup>.

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, (Ci-après les « **Locaux** ») et tels qu'ils figurent sur les plans (Ci-après les « **Plans** ») qui resteront annexés au présentes (*Annexe n°1*).

Le Preneur déclare bien les connaître pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le bail.

T.L. H



## **DUREE :**

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) **années** entières et consécutives à compter du **18/09/2024** pour expirer le **17/09/2033**.

Le Preneur pourra donner congé pour l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les formes et délai de l'article L. 145-4 du Code de commerce.

## **CHARGES ET CONDITIONS :**

Le présent bail est consenti et accepté aux charges ordinaires et de droit, et notamment aux conditions suivantes, qui sont toutes essentielles et sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté :

### **1) Usage et destination des lieux :**

Les Locaux sont loués à usage de : restauration à emporter et sur place, salon de thé

Le Preneur déclare connaître les locaux parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et à l'activité qu'il exerce. Le PRENEUR est donc informé que le local ne comporte pas d'extracteur de 400 mm. Le BAILLEUR mettra les moyens en œuvre pour obtenir l'autorisation d'un extracteur de 400 mm aux normes auprès du syndicat des copropriétaires, sans pour autant avoir une obligation de résultat.

Chaque Partie déclare se satisfaire desdites informations, ainsi que des réponses qui ont été apportées par l'autre Partie et reconnaît ainsi conclure le bail en toute connaissance de cause.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les Parties et à défaut sur l'initiative de la Partie la plus diligente, par ministère d'huissier, dont les frais seront alors partagés par moitié entre les Parties.

L'état des lieux sera annexé au présent Bail ou, à défaut, conservé par chacune des Parties.

### **2) Sous location :**

Toute sous location des locaux, objets du présent bail, est interdite.

### **3) Cession :**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur du fonds de commerce exploité dans les locaux. Le Preneur devra appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession par lettre recommandée avec AR, expédiée au moins 10 jours à l'avance.

Le Bailleur disposera d'un droit de préemption. Dans le délai de dix jours suivant la notification du projet de cession, celui-ci pourra acquérir le fonds, dans les conditions identiques au projet notifié.

En cas de non réception ou de non retrait par le Bailleur de cette lettre mentionnée ci-dessus, la signification devra être faite par exploit d'huissier dument signifié.

Un original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur gratuitement dans les dix jours de la signature de l'acte. En outre, le Preneur restera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement intégral des loyers, charges, taxes et prestations, ainsi que pour l'exécution de l'ensemble des clauses du présent bail pendant un délai de 3 ans à compter de la cession. Ces stipulations seront applicables à toutes cessions successives.

Toute cession partielle est interdite, les locaux étant indivisibles.

TL 64



#### 4) Entretien travaux :

a) Pendant toute la durée de la location, le Preneur devra, d'une part, entretenir les lieux loués en parfait état de réparations locatives, et d'autre part, réparer et changer, le cas échéant à ses frais, l'ensemble des équipements et appareils dont il a l'usage, conformément aux règlements en vigueur, le tout, de telle sorte que, en fin de jouissance, il rende les lieux en bon état.

Par ailleurs, le Preneur supportera la charge de toutes réparations, à l'exception de celles définies par l'article 606 du Code Civil.

b) Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, ni démolition ni percement de mur porteur sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Les travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra effectuer librement, à ses frais, tous travaux d'entretien et décoration courants comme tous travaux de peinture, revêtements muraux, ou petits travaux sur l'installation électrique et courant faible, faux-plafond et éclairage ne nécessitant que de petits percements de murs et planchers pour le passage de gaines et de canalisations, à charge pour le Preneur d'en informer préalablement le Bailleur en lui adressant son projet avant réalisation.

Le Preneur entend réaliser à ses frais exclusifs des travaux d'aménagement, d'agencement, décoration lors de son entrée dans les Locaux (Ci-après les « **Travaux d'Installation** »). Le Bailleur d'ores et déjà autorise le principe des Travaux d'Installation qui comprendront des travaux de façade, étant précisé que pour la partie des Travaux d'Installation qui le requerrait, le Preneur devra obtenir le consentement exprès et par écrit du Bailleur ou de la Copropriété.

Tous les travaux et modifications effectués par le Preneur resteront, à l'expiration du bail, la propriété du Bailleur, à moins que ce dernier ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

Pour le cas où les travaux autorisés par le Bailleur nécessiteraient l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires de l'Immeuble, le Bailleur s'engage à demander au syndic de copropriété la tenue de toute assemblée générale et l'inscription de toute résolution nécessaire, si l'autorisation ne peut pas attendre l'assemblée générale annuelle, de même qu'à voter favorablement à toute résolution de copropriété relative aux Travaux d'Installation ou aux travaux ultérieurs pouvant être librement effectués ou dûment autorisés par le Bailleur et qui pourraient nécessiter l'accord préalable de la copropriété.

En contrepartie, le Preneur prendra à sa charge :

- tous les frais, dépens et honoraires liés à la convocation et la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que les frais et honoraires de syndic, architecte, bureau d'étude et de contrôle que requerrait ou à laquelle serait conditionné l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.
- tous les frais, dépens et honoraires générés par toute éventuelle procédure relative aux autorisations sollicitées et relèvera le Bailleur des condamnations pouvant être prononcées contre lui du fait des procédures d'autorisation judiciaires de travaux ou de défense à des recours contre une autorisation de travaux, à l'exception de celles qui pourraient résulter de recours, demandes ou positions juridiques du Bailleur qui n'auraient pas été préalablement validés par le Preneur.

c) Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité ou diminution de loyer pour les troubles qu'il pourrait subir du fait de tous travaux que le Bailleur pourrait entreprendre dans l'immeuble, même si la durée de ces travaux dépasse 21 jours.

d) Pendant toute la durée de la location, le Preneur devra entretenir la ou les vitrines des lieux loués en parfait état.

e) Le Preneur prendra toutes les dispositions nécessaires pour éviter toute réclamation des propriétaires ou locataires voisins et fera à ses frais, risques et périls, tous travaux qui pourraient devenir nécessaires pour éviter les nuisances dues à son exploitation.

TL H



De même, le Preneur fera à ses frais, risques et périls, tous travaux qui seraient exigés par l'autorité administrative pour l'exercice de son activité et fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations de la copropriété, sans recours contre le Bailleur.

#### **5) Garnissement :**

Le Preneur sera tenu pendant toute la durée du bail d'exploiter les Locaux sauf périodes de travaux, jours fériés, jours chômés et période de fermeture annuelle.

Le Preneur sera également tenu de garnir les lieux de matériels, mobiliers et marchandises, de manière à répondre en permanence du paiement du loyer et des charges.

Afin de réaliser les Travaux d'Installation le Preneur l'obligation d'exploitation et l'obligation de garnissement ne seront pas applicables pendant un délai de **huit (8) mois** à compter de la prise d'effet du Bail.

#### **6) Prestations, taxes et charges :**

##### **a) taxes :**

Le Preneur règlera directement aux administrations concernées tous impôts afférents aux locaux, objets du bail, y compris l'impôt foncier, taxes fiscales et parafiscales, dont il sera redevable en raison de son activité, et, ce, dans les délais impartis par lesdites administrations.

Il justifiera au Bailleur du paiement de ces taxes et impôts à première réquisition.

Le Preneur s'engage à supporter et à rembourser au Bailleur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce toutes taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient, présents ou futurs, ainsi que toutes nouvelles contributions municipales ou autres pouvant être créées sous quelque dénomination que ce puisse être, y compris l'impôt foncier, dès lors qu'ils sont liés à l'usage de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Il remboursera au Bailleur, sur simple requête, toutes sommes avancées par lui à ce sujet.

##### **b) charges :**

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des charges de copropriété, dites récupérables et supportées par les locataires, telles qu'établies par les relevés individuels des charges de copropriété, adressés par le Syndic au copropriétaire, Bailleur, à l'exception des charges correspondant à des travaux relevant de l'article 606 du Code civil. Les charges limitativement énumérées à l'article R. 145-35 du Code de commerce comme étant non facturables au Preneur resteront à la charge du Bailleur en tout état de cause, nonobstant toute stipulation contraire.

##### **c) Inventaire – Etat récapitulatif - Etat prévisionnel**

###### **c.1 Charges impôts taxes et redevances**

Est annexé au présent Bail (**Annexe n°3**) un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances ou nouvel impôt en tant que propriétaire comprenant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur. Les charges seront réparties en fonction de la Surface Exploitée, les impôts, taxes et redevances ne pourront que concerner les Locaux Loués et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation desdits Locaux. L'inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel des charges, taxes, impôts et redevances, qui inclura la régularisation des comptes de charges qui sera adressé par le Bailleur au Preneur conformément aux dispositions de l'article R 145-36 du code de commerce, soit dans le dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, travaux impôts, taxes et redevances nouveaux lui incombant au titre des catégories visées à l'Annexe n°3, ainsi que de toute modification de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.



## c.2 Travaux

Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser, ou si le Bailleur en a connaissance que la copropriété envisage de réaliser, dans les trois années à venir ainsi que le budget prévisionnel de ces travaux, comprenant la quote-part prévisionnelle à la charge du Preneur est annexé (*Annexe n°4*), étant précisé que cet état prévisionnel ne constitue pas un engagement de la part du Bailleur ni de la copropriété d'effectuer ces travaux ni de les effectuer dans le délai visé.

Un état récapitulatif chiffré des travaux réalisés par le Bailleur et le cas échéant la copropriété, dans les trois années écoulées (*Annexe n°5*).

Un nouvel état prévisionnel de travaux futurs et leur budget prévisionnel ainsi qu'un nouvel état chiffré des travaux réalisés conformes aux annexes ci-dessus visées seront remis au Preneur, en cours de Bail, conformément aux dispositions de l'article R 145-37 du code de commerce, dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

### d) Provision

Ces charges seront payées au moyen d'une provision en même temps que chaque échéance de loyer et feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque exercice comptable de la copropriété.

Pour la première échéance, la provision est fixée à 350 € (TROIS CENT CINQUANTE EUROS) par mois, soit 1.050 € (MILLE CINQUANTE EUROS) par trimestre.

Le Bailleur devra, donc, en conséquence fournir annuellement le relevé détaillé des charges de copropriété s'appliquant à l'immeuble.

### 7) Assurances :

Le Preneur s'assurera pour tous les risques ayant trait tant à l'occupation des lieux loués qu'à son activité, de sorte que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété par un tiers quel qu'il soit. En outre, le Preneur s'assurera contre le risque de pertes d'exploitation.

Le Preneur justifiera à première réquisition du Bailleur de la souscription des contrats d'assurance et du paiement des primes.

Il est rappelé que, en cas de sinistre ou d'anomalie quelconque, dans les lieux ou dans ses dépendances, le Preneur a l'obligation d'en aviser le Bailleur, sans délai, à peine d'être responsable de tout sinistre, de toute aggravation de risque, ou de tout accident.

### 8) Visite des lieux :

Le Preneur laissera visiter les lieux au Bailleur ou à tout mandataire ou entrepreneur choisi par le Bailleur, à charge pour ces derniers de prévenir le Preneur à l'avance, sauf urgence.

En cas de cessation de la location pour quelque raison que ce soit, le Bailleur pourra faire visiter librement les lieux loués, pendant les six mois précédant la fin de la location.

Le Bailleur pourra, en ce cas, apposer ou faire apposer par un mandataire, en façade des lieux loués ou à tout emplacement de son choix, toute publicité propre à faciliter la location ou la vente des lieux loués à condition de ne pas handicaper la gestion du fonds de commerce et son accès.

### 9) Règlement de copropriété et (ou) règlement intérieur d'immeuble :

Toute information peut être demandée au Syndic de l'immeuble :

BERYL IMMOBILIER

277 rue du Faubourg Saint Antoine

75011 Paris

T C M 6

## **LOYER :**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 150.000 Euros (CENT CINQUANTE MILLE EUROS) hors taxes et hors charges, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, trimestriellement et à terme d'avance, le premier de chaque période.

Le Bailleur accepte de réduire le montant du loyer annuel au titre des deux premières années du bail :

- de 20.000 Euros (VINGT MILLE EUROS) la première année, le loyer annuel en principal s'élèvera, donc, à 130.000 Euros (CENT TRENTE MILLE EUROS) hors taxes et hors charges, au titre de cette année, soit jusqu'au 18 SEPTEMBRE 2025.
- de 10.000 Euros (DIX MILLE EUROS) la seconde année, le loyer annuel en principal s'élèvera, donc, à 140.000 Euros (CENT QUARANTE MILLE EUROS) hors taxes et hors charges, au titre de cette année jusqu'au 18 SEPTEMBRE 2026.

En outre, le Bailleur consent, une franchise de loyer, pour une période de cinq mois, de telle sorte que le loyer sera dû pour la première fois, le 18 FEVRIER 2025 pour la période du 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025, soit un loyer allant du 18 FEVRIER 2025 au 31 MARS 2025. Le prorata de loyer est d'ores et déjà connu et s'élève à :

pour FEVRIER 2025 :  $10.833 * 11/28 = 4.256$  € HT HC  
pour MARS 2025 : 10.833 € HT HC  
TOTAL 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025 = 15.089 € HT HC

Le loyer sera assujetti à la TVA, et le Preneur règlera celle-ci en même temps que le loyer.

Le loyer sera payé suivant les modalités fixées par le Bailleur et sauf avis contraire au domicile de celui-ci.

## **REVISION DU LOYER :**

Le prix du loyer sera indexé automatiquement à la date anniversaire de prise d'effet du présent bail, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indexation sera effectuée sur le loyer annuel en principal hors taxes et hors charges.

Il en sera de même pour les indexations successives.

- pour indice de référence, le dernier indice trimestriel publié à la date d'effet du bail soit l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 – 134,58.
- pour indice de révision, l'indice du même trimestre civil de l'année suivante, soit le 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

La première indexation postérieure à la prise d'effet du Bail s'effectuera à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, soit le 19/09/2025.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer, en prenant pour base le loyer exigible de l'année écoulée et :

- pour indice de référence, l'indice de révision ayant servi à la précédente indexation du loyer,
- pour indice de révision, l'indice du même trimestre civil de l'année suivante.

Au cas où l'indice précité viendrait à disparaître ou serait remplacé, le nouvel indice applicable serait substitué de plein droit à l'ancien, dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

TC H



### **DEPOT DE GARANTIE :**

Le dépôt de garantie est fixé à trois mois de loyer hors taxes, soit une somme de 37.500 € (TRENTE SEPT MILLE CINQ CENT EUROS).

Le Preneur a remis au Bailleur un chèque d'un montant de 37.500 Euros (TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS), correspondant à l'intégralité du dépôt de garantie,  
**ce que reconnaît le Bailleur, qui en donne bonne et valable quittance, sous réserve d'encaissement.**

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle sera restituée au Preneur en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable.

En cas de variation de loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE :**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé, nonobstant appel, pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toutes offres de paiement ou consignations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance et le dépôt de garantie resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives, du coût de l'ensemble des frais de poursuite, et sous réserve de tous autres droits et actions.

### **FACULTE DE FAIRE EXECUTER UNE OBLIGATION DU PRENEUR**

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, quinze jours après une 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 de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant.

### **DIAGNOSTICS :**

En l'état actuel de la législation, il est annexé au présent bail :

- Un État des Risques et Pollutions.

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tous recours à ce sujet envers le Bailleur.

- Un diagnostic amiante qui ne révèle pas la présence d'amiante dans les Locaux.

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance.

- Un diagnostic termites.

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tous recours à ce sujet envers le Bailleur.

- Un Diagnostic Performance Energétique (D.P.E.).

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tous recours à ce sujet envers le Bailleur.

Le Bailleur informe le Preneur qu'à ce jour et à sa connaissance les biens objet du présent Bail n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risque de catastrophes naturelles ou technologiques (Code des assurances art L 125-2 et L 128-5)

H

TL



## **ELECTION DE DOMICILE :**

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


- le Bailleur à son domicile ou siège social,
- le Preneur à son siège social.

Fait à Paris, en 2 exemplaires originaux,  
Le 18/04.....2024

LE BAILLEUR  
(lu et approuvé)

lu et approuvé  


LE PRENEUR  
(lu et approuvé)

lu et approuvé  


**PJ : Liste des annexes**

### **ANNEXES**

- Annexe n°1 : Plan des Locaux
- Annexe n°2 : Etat des lieux
- Annexe n°3 : Inventaire Charges travaux impôts taxes redevances
- Annexe n°4 : État des risques naturels miniers, technologiques ou sismiques
- Annexe n°5 : Diagnostics termites
- Annexe n°6 : Diagnostics amiante
- Annexe n°7 : D.P.E.

TL 4

# ANNEXE N°3

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF
NETTOYAGE	Nettoyage Intérieur	Nettoyage
DES LOCAUX LOUES	Nettoyage vitrerie	Nettoyage des portes et vitrines et verrières
ELIMINATION DES DECHETS DES LOCAUX LOUES	Elimination des déchets (secs et humides) privatifs du Preneur	
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES	Accès	Entretien, fonctionnement et vérifications, rideaux, grilles
	Hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées à la réglementation relative à l'hygiène et à l'environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection
	Eclairage extérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs des Locaux Loués (notamment enseignes lumineuses)
	Eclairage intérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs des Locaux Loués, y compris éclairage de sécurité
	Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours
		Fonctionnement, entretien et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies
	Gestion Technique Centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, poste de supervision, réseaux de la GTC (le cas échéant)
	Plomberie	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable (parties privatives)
	Réseaux Electriques	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements (parties privatives)
	Second Œuvre	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, (parties privatives) y inclus les parkings privatifs le cas échéant
SECURITE INCENDIE DES LOCAUX LOUES	Autres équipements	Réparation/entretien/réfection/remplacement/ maintenance et vérifications réglementaires des équipements dédiés à la sécurité
	Détection	Réparation/entretien/remplacement/ maintenance et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) : têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie s'il en existe dans les Locaux Loués.
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL)
	Portes Coupe-feu	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu
SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES	Vidéo / Surveillance	Réparation/remplacement/ maintenance de l'équipement de vidéosurveillance (le cas échéant)
CHAUD FROID A L'INTERIEUR DES LOCAUX LOUES	Chaud	Réparation/entretien/réfection/remplacement/ maintenance fonctionnement des appareils de production et distribution de chaleur incluant les vérifications périodiques des installations (chaudières privatives le cas échéant ...), les consommations de gaz ou de fuel (chaudières), toutes les consommations électriques, eau chaude et/ou les charges et abonnements liées à un contrat de spécifique avec concessionnaire
	Froid	Réparation/entretien/réfection/remplacement/ maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation) : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres froides, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire
	Ventilation	Maintenance des équipements de ventilation et vérifications réglementaires
ASSURANCES DES LOCAUX LOUES		Primes d'assurances des Locaux Loués et surprimes le cas échéant, honoraires de courtage d'assurance dans les termes de l'article 15 ci-après du Présent Bail
CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES RELATIVES AUX LOCAUX LOUES	Procédure – expertise	Frais de procédure et d'expertises, de recouvrement, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire
TRAVAUX DANS LES LOCAUX LOUES		1 / Tous travaux concernant les Locaux Loués et tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation, de réfection ou de remplacement portant sur les équipements et installations des Locaux Loués tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, câblages, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation de toutes natures, y compris ceux résultant de la vétusté par dérogation à l'article 1755 du code civil, ou de la force majeure, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration, et/ou résultant d'une nouvelle réglementation y compris relative à l'environnement actuelle ou adoptée en cours de bail
		2°/ Tous contrat de maintenance et abonnement prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet, à charge par lui de justifier au bailleur de ces contrats à première demande de celui-ci.
ENVIRONNEMENT		Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale des Locaux Loués.

h TL