

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

Monsieur XIA Shuman Ha Soumin, né le 1^{er} août 1968 à Zhejiang en république Populaire de Chine, de nationalité chinoise ;

Et

Madame ZHANG Caifen, née le 11 avril 1968 à Wenzhou en République Populaire de Chine, de nationalité chinoise,

Mariés le 28 octobre 1989 sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, demeurant tous deux 5, rue Rébeval, 75019 Paris,

Représentés par Madame XIA Jusline, née le 7 avril 1990 à Colombes, de nationalité française, demeurant 52, rue de la Justice, 75020 Paris, spécialement habilitée aux fins des présentes,

ci-après dénommés le « Bailleur »,
d'une part,

Et

La société LA COMPAGNIE GENERALE DE CREATION, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 852 348 200, dont le siège social est situé à L'atelier - Experiences Slow Creatives, 18, quai Stalingrad, 92100 Boulogne Billancourt, représentée par Madame MAQUIN-ROY Tiffany, en sa qualité de Président,

ci-après dénommée le « Preneur »,
d'autre part,

Ci-après dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »

Régime juridique – Durée

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois (3), six (6), neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 17 février 2020 pour expirer le 16 février 2029.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Locaux

Article 3 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Un immeuble commercial à usage commercial situé 20, rue Lucien Sampaix, 75010 Paris, comprenant au rez-de-chaussée une boutique sur rue, une pièce sur cour, de toilettes et au sous-sol une cave, cadastré section BD, numéro 34.

Ces locaux sont désignés dans le règlement de copropriété comme suit :

- lot n°1 la boutique sur rue ;
- lot n°3 une pièce sur cour pour une surface de 50,43 m² ; et
- lot n°96 pour la cave, étant précisé que ledit règlement stipule comme désignation pour ce lot que :
 - o « La cave n°2 divisée en 4 compartiments avec escalier intérieur communiquant avec le lot n°1. Servitude de passage sur ce lot n°44 pour l'accès au branchement d'égout et au compteur général d'eau ».

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le Bailleur même en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du Bailleur en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 4 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage de conception et fabrication d'accessoires de mode, organisation d'ateliers de conception et fabrication, équipements et services destinés à la maison et à la personne à l'exception des salons de massage et des métiers de bouche à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Le Bailleur restera libre de louer les autres locaux de l'immeuble pour des activités similaires à celles du Preneur.

Article 5 - Délivrance - État des lieux initial

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent acte, toutes les informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les 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 d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation de délivrance d'un local conforme prévue par l'article 1719 du Code civil.

Le Preneur déclare vouloir y entreprendre, à sa charge, des travaux d'aménagement que le Bailleur a d'ores et déjà autorisés, suivant descriptif ci-annexé (annexe n°1) et s'engage à les faire exécuter dans le respect des stipulations du présent bail, à ses frais et risques et sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Il reconnaît que l'accord des Parties, notamment sur la franchise de loyer d'un mois et le montant du loyer a tenu compte de ce que le Preneur prend en charge ces travaux aux lieu et place du Bailleur et que ce dernier a ainsi satisfait à son obligation de délivrance.

Avant l'ouverture des locaux au public, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur l'avis favorable de la Commission de sécurité ainsi qu'un rapport d'un Bureau de contrôle notoirement connu ou tout document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur et ont été réalisés selon les règles de l'art et en conformité avec les textes et réglementation

en vigueur.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 6 - États des risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnisations versées à ce titre sont annexés au présent contrat (annexe n°2).

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou de catastrophes minières ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Article 7 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Les Parties reconnaissent que conformément aux prescriptions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique des locaux aurait dû être annexé au présent bail. Cependant aucun diagnostic de performance énergétique n'ayant encore été réalisé, 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 de constituer ce dossier.

Article 8 - Dossier technique amiante

Le dossier technique amiante a été communiqué au Preneur avant la conclusion du présent bail ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier ne révélant aucune présence d'amiante dans le local commercial.

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties

communes dont le Preneur a l'usage (annexe n°3). Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le dossier technique amiante restera à la disposition du Preneur.

Article 9 - Risques de pollution

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict 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 lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également 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 lieux loués ou l'immeuble.

Conditions financières

Article 10 – Pas-de-porte

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un pas-de-porte de seize mille trois cent euros (16.300 €). Les Parties conviennent que le pas-de-porte constitue la contrepartie de la dépréciation de l'immeuble résultant notamment du droit du Preneur à renouvellement du bail et à paiement d'une indemnité d'éviction.

Il sera intégralement versé au bailleur lors de l'entrée du locataire dans les lieux, et à cette date, il sera définitivement acquis au Bailleur sans qu'il puisse être tenu d'en restituer tout ou partie au Preneur pour quelque cause que ce soit et alors même que le bail consenti viendrait à prendre fin avant son expiration normale pour quelque motif que ce soit.

Article 11 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de dix-neuf mille deux cent quinze euros et vingt-quatre centimes (19.215,24 €) hors droits et hors charges que le Preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance au Bailleur le premier jour de chaque mois. Il n'est pas soumis à la TVA.

Le Preneur acquittera en même temps que le loyer la CRL ou toutes autres taxes ou impôts qui leurs seraient substitués.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, qui interviendront par virements bancaires.

De convention expresse entre les parties et à titre commercial et exceptionnel, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyers sur la période du 17 février 2020 au 16 mars 2020. Le premier loyer sera en conséquence dû à compter du 17 mars 2020.

Il est expressément convenu et accepté par le Preneur que la franchise ne s'applique qu'aux loyers. Les impôts, taxes et autres charges incombant au Preneur restent dus dès la date d'effet du bail.

Article 12 - Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-38 et L. 145-39 du Code de commerce.

Article 13 - Charges, prestations et taxes

Le Preneur remboursera au Bailleur, la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées, dans les charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (ci-après, les « parties communes ») selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce :

- chauffage des locaux loués et des parties communes ;
- gardiennage, s'il existe ;
- nettoyage des parties communes de l'immeuble (comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage) ;
- service des ascenseurs et monte-charge ;
- éclairage et chauffage des parties communes ;
- honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposés par l'administration, mais à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, la force majeure, ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- primes d'assurance de l'immeuble ;
- charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL de l'immeuble ;

- honoraires du syndic ;
- le coût de l'audit technique réglementaire et sécuritaire de l'immeuble réalisé par un prestataire nommé par l'administrateur de biens et/ou par le Bailleur hors honoraires liés à la réalisation des travaux relevant de l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du Bailleur conformément à l'article R.145- 35 du Code de commerce ;
- les frais et honoraires liés aux comités/réunions de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales de l'immeuble, le cas échéant ; et
- les frais, honoraires et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux mentionnés ci-dessous, y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué ou assistant maître d'ouvrage, les frais d'études préalables à la réalisation desdits travaux.

Les parties déclarent également expressément vouloir se référer à la liste des charges récupérables qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation (annexe n°4).

Le Preneur remboursera également au Bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur, à hauteur de la quote-part imputable aux Locaux calculée conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance de même nature qui pourrait être créé, substitué ou modifié ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; et
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède.

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.

Les remboursements de taxes ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé chaque année en fonction du relevé établi par le Bailleur.

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 dans le délai de six (6) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Preneur disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des taxes, 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 sans pouvoir élever de réclamation au sujet des charges concernées. 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.

Article 14 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal 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.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

Garanties

Article 15 - Dépôt de garantie

Le Bailleur reconnaît avoir reçu du Preneur la somme de mille six cent un euros et vingt-sept centimes (1.601,27 €), correspondant à un mois de loyer hors taxes et hors charges, en garantie du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et travaux à sa charge et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Ce montant, équivalent à un mois de loyers, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à un mois de loyer.

Il pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être

immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au taux des avances sur titres de la Banque de France au profit du Preneur.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

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 16 - Cautionnement bancaire

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté moyennant la remise par le Preneur au Bailleur d'un cautionnement bancaire solidaire, destiné à garantir le paiement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable de son fait ainsi que la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Ce cautionnement ou un cautionnement bancaire équivalent devra être maintenu en vigueur pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

Le Preneur s'engage, à peine de résiliation du bail, à remettre au Bailleur un acte de banque se constituant caution solidaire d'une somme de trois mille deux cent deux euros et cinquante-quatre centimes (3.202,54 €), correspondant à deux mois de loyer hors taxes dans un délai d'un mois à compter des présentes.

A chaque rajustement de loyer, cet engagement de caution sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à deux mois de loyer hors taxes.

Ce cautionnement pourra être appelé par le Bailleur, en tout ou partie, pour avoir paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être reconstitué par le Preneur au profit du Bailleur, dans un délai maximum de quinze jours.

Ce cautionnement devra bénéficier tant au Bailleur qu'aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Article 17 - Garnissement

Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises (si l'activité autorisée les autorise) et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

Article 18 - Assurances

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

Le Preneur renonce expressément et s'engage à faire renoncer de la même manière ses assureurs et à le faire insérer dans ses polices, à tous recours direct ou indirect contre le Bailleur, leurs assureurs et leurs mandataires, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte criminel dont le sous-locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
- en cas de destruction, en tout ou partie, des lieux loués par vétustés, vice de construction, cas fortuit ou par tout autre cause indépendante de la volonté du Preneur ;
- en cas d'interruption, même prolongée, qu'elle qu'en soit la cause, de l'eau, de l'électricité, du chauffage et plus généralement de toute source d'énergie ou fluide ;
- en cas de troubles de jouissance de sous-locataire du fait de tiers qu'elle que soit leur qualité, dans ce cas le sous-locataire devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Preneur ;
- en cas de destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises appartenant au sous-locataire ou à tout tiers, même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds, et toutes pertes financières consécutives ; et
- en cas de vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code civil.

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.

Conditions d'occupation

Article 19 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

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 prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

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

En toute hypothèse, lui est interdit :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, 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 s'il y a lieu par la copropriété et l'administration, aux endroits indiqués par le Bailleur ;
- d'apposer aucune affiche, bannière, banderole ou inscription sur les vitrines qui seraient de nature à les occulter en totalité ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ; et
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement.

Article 20 - Respect des prescriptions administratives et autres

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, l'hygiène, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, la ventilation, l'aération, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, et exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués, sans que le Bailleur puisse être recherché à ce sujet dans quelque cas que ce soit, la destination contractuelle stipulée aux présentes n'impliquant de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des dites activités .

Le défaut ou le retrait des autorisations administratives entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation du bail pour l'avenir. Le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du bail pour ce motif et ne pourra en aucun cas se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

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

Article 21 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

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, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

Article 22 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux aux heures ouvrables au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins quarante-huit (48) heures à l'avance.

Dans les six (6) mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours ouvrés de 9 heures à 12 heures et de 13 heures à 18 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

Le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que les visites mentionnées ci-dessus pourraient causer au Preneur.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra 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 ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 23 - Réclamations 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.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, 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 de ces réclamations.

Article 24 - Occupation et exploitation par le Preneur

Le Preneur devra occuper personnellement les locaux

loués. Il est interdit au Preneur :

- de concéder directement ou indirectement 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 domiciliation, prêt ou location-gérance ; et
- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Article 25 - Nantissement

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les Locaux Loués devra être intégralement dénoncé par lettre recommandée au Bailleur dans le délai du mois à compter de son inscription.

Entretien – Travaux

Article 26 - Entretien des locaux

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois

et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries. Il fera également ramoner le système de traitement et d'extraction de l'air pollué au moins une fois par an et à ses frais.

Si pour un commerce approprié, il existe sur la voie publique, en façade de l'immeuble, un ouvrage qualifié de terrasse, le Preneur sera tenu aux obligations y attachées, sans préjudice du bien-fondé de l'existence de cet ouvrage.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Bailleur est tenu d'assumer les charges si elles concernent l'immeuble, ou de procéder lui-même s'ils ne portent que sur les locaux loués, des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu de la loi ou des stipulations qui précèdent.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 27 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait vingt et un (21) jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, à la condition toutefois que le Bailleur fasse toutes diligences pour limiter la gêne

que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

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 nécessaire pour la recherche et la réparation des 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, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur qui renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code civil, tous changements ou modifications des locaux loués et/ou de l'immeuble ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation.

Article 28 - Transformations et améliorations par le Preneur - Accession

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.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

Ce dernier se réserve le droit de demander au Preneur, à son départ, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur. A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra y procéder en ses lieu et place et aux frais du Preneur après vaine mise en demeure, ou lui en imputer le coût.

Cession

Article 29 - Cession

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail en totalité qu'après avoir reçu l'agrément du Bailleur quant au cessionnaire, étant précisé que ce dernier ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes. Dans le cas d'un changement de destination du local, l'autorisation du Bailleur devra être obtenue quant à la déspecialisation.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport. Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un (1) mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet d'acte de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte, lequel devra être constaté par un acte sous-seing privé établi par le Conseil du Bailleur. Le Bailleur pourra, dans le mois de cette notification, notifier au Preneur qu'il entend exercer à son profit ou à celui de toute autre personne qu'il se substituera, un droit de préemption. Le bénéficiaire de ce droit se substituera au candidat acquéreur, aux clauses et conditions du projet d'acte de cession.

En cas d'empêchement du Bailleur, l'acte de cession ou d'apport devra lui être signifié par acte extrajudiciaire, conformément à l'article 1690 du Code civil, dans un délai maximum d'un mois suivant la cession ; dans tous les cas, un exemplaire original enregistré de l'acte de cession ou d'apport lui sera remis sans frais.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du Preneur. En outre, 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. Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport. Conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail. Cette clause devra impérativement être reproduite dans l'acte de cession ou d'apport.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R*. 214-1 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du Code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

Article 30 – Droit de préemption

Dans l'hypothèse de la vente des murs de l'immeuble loué, il est convenu que le Preneur ne bénéficiera pas du droit de préférence du Preneur à bail commercial, par dérogation à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Dispositions finales

Article 31 - Destruction des locaux loués

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 du Bailleur, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix.

Article 32 - Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, y procéder aux lieu et place du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 1222 du Code civil. Une indemnité sera due pour les journées à courir avant la possibilité de relocation, indemnité égale, à titre de clause pénale, à la journée de loyer prévue au présent contrat, majorée de 50%.

Pour constater la bonne exécution de ces obligations, il sera procédé en la présence du Preneur, ou lui dûment convoqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux et le chiffrage des réparations et travaux éventuellement dus par le Preneur seront établis de façon contradictoire par deux architectes désignés, l'un par le Bailleur, l'autre par le Preneur, qui auront alors pour mission de chiffrer le coût des travaux d'une part et d'autre part la durée de leur réalisation, celle-ci incluant la durée des appels d'offres nécessaires à leur réalisation.

Si l'estimation des deux architectes présente un écart inférieur ou égal à 10 %, le coût des travaux sera la moyenne arithmétique de ces deux estimations.

Si l'écart est supérieur à 10 %, les travaux seront chiffrés par un tiers architecte désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant par voie d'ordonnance de référé.

Dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité hors taxes égale au dernier loyer en cours, majoré de cinquante pour cent (50 %), des charges et de la TVA, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du bail ou de non délaissement des locaux par le Preneur.

Article 33 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du Code de commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à 50% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujéti, et le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de clause pénale, sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts. En outre, le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans

préjudice de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Dommages et intérêts,
- Intérêts,
- Dépôt de garantie et réajustement,
- Régularisation annuelle des charges,
- Provision pour charges,
- Créance de loyers ou indemnité d'occupation.

En ce qui concerne ces postes, l'imputation sera faite en priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

À l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préemption au local principal.

Le Preneur accepte expressément l'imputation de ces paiements telle qu'elle est stipulée ci-dessus.

Dispositions diverses

Article 34 - Exécution intégrale et maintien en vigueur du bail – Imprévision

Exécution intégrale et maintien en vigueur du bail

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au bail, sans pouvoir ni opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception d'inexécution, ni suspendre l'exécution de ses obligations, ni accepter une exécution imparfaite du bail avec réduction proportionnelle du prix, et ce pour quelque motif et en quelque circonstance que ce soit.

Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, pour quelque cause que ce soit, la Partie non défaillante gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du bail au cas où un tel manquement serait avéré.

La présente clause s'entend également sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire du bail, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

Imprévision

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, chaque Partie accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent bail, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du bail excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.

Article 35 - Tolérances

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

Article 36 - Frais

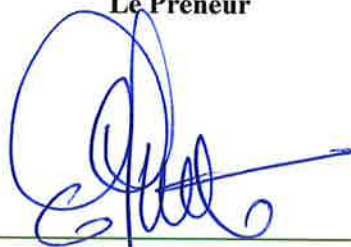
Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 37 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son domicile.

Fait à Paris, le 17 février 2020, en trois (3) exemplaires.

Le Preneur



La SAS LA COMPAGNIE GENERALE DE CREATION

Madame Maquin-Roy

Tiffany Président

Le Bailleur



Monsieur XIA
Shuman Ha Soumin
Représenté par
Madame XIA Jusline



Madame ZHANG Caifen
Représenté par
Madame XIA Jusline

ANNEXE n°1

DEVANTURE DE BOUTIQUE

- déposer ancienne façade
- déchèterie
- réfection structure en bois
- habillage façade en contreplaqué extérieur en 18 mm
- préparation avant mise en peinture
- mise en peinture

MATÉRIEL NÉCESSAIRE non fourni

- 5 plaques contreplaqué extérieurs 18mm
- tasseaux pour la structure
- vis galvanisé
- pâte à bois
- cimaises

RÉNOVATION WC

- dépose carrelage
- remplacer WC par WC suspendu
- préparation des murs et mise en peinture
- remplacer étagères + création meuble lave mains
- coffrage ballon eau chaude

POINT EAU DANS LA BOUTIQUE

- Installation lavabo avec coffrage robinetterie
- création évacuation dans les caves
- alimentation eau chaude et froid

XJ
THR

État des risques et pollutions

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

Attention ! s'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 arrêté préfectoral

N° 2006-45-1

du 14 | 02 | 2006

mis à jour le 07 | 06 | 2012

Adresse de l'immeuble

20, rue Lucien Sampaix

Code postal ou Insee

75010

Commune

Paris

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

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

¹Oui ☒Non ☐prescrit ☐anticipé ☐approuvé ☒

date

25

02

1977

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐

autres

Dissolution de gypse

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

²Oui ☐Non ☒

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui ☐Non ☐

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

¹Oui ☒Non ☐prescrit ☐anticipé ☐approuvé ☒

date

19

09

1988

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐

autres

Anciennes carrières

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

²Oui ☐Non ☒

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui ☐Non ☐

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

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

³Oui ☐Non ☒prescrit ☐anticipé ☐approuvé ☐

date

³Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :

Oui ☐Non ☐mouvement de terrain ☐

autres

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

⁴Oui ☐Non ☒

⁴Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui ☐Non ☐

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

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

⁵Oui ☐Non ☒

⁵Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Oui ☐Non ☐effet toxique ☐effet thermique ☐effet de surpression ☐

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

⁵Oui ☐Non ☒

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

Oui ☐Non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui ☐Non ☒

⁶Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui ☐Non ☐

⁶Si oui 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 de sismicité classée en :

Zone 1
très faible ☒

Zone 2
faible ☐

Zone 3
modérée ☐

Zone 4
moyenne ☐

Zone 5
forte ☐

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

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

Oui ☐

Non ☒

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui ☐

Non ☒

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

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui ☐

Non ☐

* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

carte de zonage des 9e et 10e arrondissements, périmètre des zones de carrières, de gype antéludien, plan de prévention des risques d'inondation révisé.

Vendeur/bailleur



date/lieu

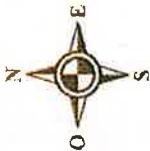
17 février 2020

Acquéreur/locataire



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

www.georisques.gouv.fr



Document de référence relatif à
l'information des Acquéreurs et des Locataires
sur les risques naturels majeurs (AL)



Carte de situation
des 20ème et 19ème arrondissements
Paris 19

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991

Plan de prévention des risques naturels
Mars 1991



Légende
Plan de prévention des risques d'inondation révisé (arrêté préfectoral du 19 avril 2007)
Zone bleu sombre (incluse dans l'Alsia) : niveau de submersion supérieur à 1 m

Zone bleu sombre hachurée (voir observation)
Zone bleu clair (incluse dans l'Alsia)

Zone bleu clair hachurée (voir observation)
Zone rouge : grand écoulement

Zone verte : expansion des crues
Zone comportant des poches de gypse antécludien

Interprétation du 25 février 1977
Zone d'anciennes carrières

Interprétation du 19 mars 1991
Limites d'arrondissements

Observation : Secteurs hachurés du 19ème

Les secteurs hachurés correspondent à des parties de parcelles ou d'îlots inclus dans le périmètre des zones
potentiellement inondables, par application du principe de précaution explicité page 21 du rapport de présentation.
La limite cadastrale est indiquée par la zone bleue sombre, et de l'îlot pour la zone bleue claire, situés au-delà de
la limite cadastrale de l'îlot.

X5 THER



AGENCE RISQUES SANTE
121 rue d'Alésia - 75685 PARIS CEDEX 14
Tél. : 01.40.52.89.89. - Fax : 01.40.30.01.

Paris, le 24 octobre 2001

RAPPORT D'INVESTIGATION ***Diagnostic Amiante***

Locaux commerciaux
20, rue Lucien Sampaix 75010 PARIS

N° AFFAIRE	63058/2
CONCERNE	Locaux commerciaux 20, rue Lucien Sampaix 75010 PARIS
VISITE DU	19 octobre 2001
EFFECTUE PAR	R. LERCULEY
A LA DEMANDE DE	Maitre WAPLER 45, Quai de Seine 75019 PARIS
DIFFUSION	Etude TASSART BENHAMOU KNELER 69, rue de Rome - 75008 PARIS

SOMMAIRE

- 1 - OBJET - METHODOLOGIE
- 2 - COMPTE-RENDU D'INTERVENTION IN SITU
- 3 - CONCLUSION

M. JUELIN
Responsable d'agence

57
Sampaix

XJ Trea

I - OBJET - METHODOLOGIE

I.1 OBJET

AFITEST a effectué, à la demande de Maître WAPLER, un diagnostic amiante, suivant Décrets 96/97 et 97 - 855 dans 3 boutiques situées :

20, rue Lucien Sampaix
75010 PARIS

Cette mission avait pour but :

La recherche et le diagnostic des matériaux pouvant contenir de l'amiante, dans le cadre des obligations faites aux Propriétaires des Décrets 96 - 97 et 97 - 855 (recherche des Flocages, Calorifugeages et Faux Plafonds).

I.2 METHODOLOGIE

Cette méthodologie est employée en cas de présence de matériaux suspects pouvant contenir de l'amiante.

a) Repérage des Matériaux.

Le repérage des matériaux est effectué par :

- Une prise de connaissance succincte de l'histoire des locaux.
- Une visite exhaustive des locaux.

b) Prélèvement d'échantillons.

Pour chaque nouveau type de matériau repéré, les prélèvements d'échantillons sont effectués :

- Aux endroits les moins occupés.
- Après un mouillage préalable du matériau.
- A l'aide d'outils tranchants afin que l'action ne soit pas génératrice de poussières.

Après chaque prélèvement, le matériau restant est stabilisé à l'aide d'un vernis à bois pulvérisé, et suivant les cas la protection physique existante du matériau est reconstituée.

L'échantillon est placé immédiatement après prélèvement dans un sac plastique à fermeture étanche.

c) Analyse d'Identification.

Les analyses d'identification ont été confiées aux laboratoires PROTEC

Les moyens d'analyse utilisés ont été un microscope optique en lumière polarisée conformément au décret N°97-855 du 12 septembre 1997.

Dans les cas où cette méthode ne permettait pas une détermination (matériaux durs, ...), l'analyse a été réalisée par microscope électronique à transmission.

La microscopie électronique est un moyen qui permet un seuil de détection supérieur à la microscopie optique en lumière polarisée citée dans le décret N°97-855.

58
80/10/93

VS TMR

II - COMPTE-RENDU DE VISITE IN SITU

La visite concernant l'affaire citée en objet a été réalisée dans l'ensemble des communs du bâtiment.

II-1 - PRELEVEMENTS ET RESULTATS D'ANALYSES

N° ECHANTILLON	DESCRIPTION	LIEU DE PRELEVEMENT	PRESENCE D'AMIANTE : OUI-NON	Réf. PV Lab.
P1	Faux plafond	Lot N°2 – boutique Gauche Faux plafond du fond de la pièce principale	<input checked="" type="checkbox"/> NON	F01/10176

III - CONCLUSION

Au sens des Décrets 96/97 et 97/855 et sur la base des informations recueillies le 19 octobre 2001, nous n'avons pas rencontré de matériaux contenant des fibres d'amiantes dans les locaux investigués.

SG
Sgretz

XJ TMR

ANNEXE n°4

Décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation.

XJ TPA



Découvrez ce document sur le site Légifrance modernisé en version bêta

https://beta.legifrance.gouv.fr/loda/texte_lc/LEGITEXT000006066149/

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables

NOR: EQU8700582D

Version consolidée au 17 février 2020

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et notamment son article 18 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

➤ Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1er janvier 2014.

NOTA : L'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 a été abrogé par l'article 25 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cependant, les décrets pris en application des articles 7, 18, 21, 23 et 24 abrogés et des articles 25 et 29 modifiés de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.

Article 2

➤ Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 2

Pour l'application du présent décret :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;

- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

► Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 2 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

► Annexes

► Liste des charges récupérables.

Annexe

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privées :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

- a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
- b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.

ANNEXE n°5

**ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES PAR LE
BAILLEUR AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES**

NEANT

X5 TTR

ANNEXE n°6

**ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ENVISAGES PAR LE
BAILLEUR AU COURS DES TROIS PROCHAINES ANNEES**

NEANT

TMR
XJ

