

ANNEXE 5 - BAIL DE LOCAUX A USAGE DE BAR/EPICERIE/AUBERGE SIS A VALEZAN,

73120 LA PLAGNE TARENTEISE

INVENTAIRE PRECIS ET LIMITATIF DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET TRAVAUX LIES AU BAIL, COMPORTANT L'INDICATION DE LEUR REPARTITION ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR.

Catégories	% à la charge du Bailleur	% à la charge du Preneur
Ascenseur (monte-charges nacelles de nettoyage)		
Les frais d'exploitation, d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de remplacement des éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage	Sans objet	Sans objet
Assurances		
Les assurances des lieux loués ou de l'immeuble qui incombent au Bailleur	100 %	
Les assurances des lieux loués ou de l'immeuble qui incombent au Preneur		100%
Les surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur		100%
Les assurances sur travaux à la charge du Preneur		100%
Les assurances sur travaux à la charge du Bailleur	100%	
Consommables (eaux, fluides, combustibles, électricité...)		
Les frais de consommation de l'eau froide, des fluides, combustibles et toutes les énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, de l'éclairage du chauffage, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...)		100%
Les frais d'exploitation, de maintenance, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés à ces consommables		100%
Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'éclairage des locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que les frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation des équipements qui leur correspondent		100%
Chauffage et climatisation des locaux et parties communes		
Les frais d'établissement des diagnostics obligatoires et les consommations		100%



la Plagne Tarentaise

Déchet (traitement et évacuation)		
Les dépenses liées à l'évacuation des déchets et matériaux liés à l'activité du preneur		100%
Diagnostics		
Les frais d'établissement des diagnostics obligatoires des locaux loués : DAPP, DPE, ESRIS	100%	
Les frais d'établissement des autres diagnostics des locaux loués (accessibilité...)		100%
Les frais d'établissement des autres diagnostics des parties communes (accessibilité...)	100%	
Espaces extérieurs (espaces verts, voirie, aires de parkings, stationnement)		
Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux		100%
Equipements divers (groupe électrogène, sprinkler, chaudières, armoires électriques, VMC)		
Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'utilisation de ses équipements divers dans les locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que leurs frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation de ces équipements		100%
Les frais liés à la recherche de fuites de toute nature et de fissures des conduits de fumée ou de ventilation que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent		100%
Frais de personnel (gardiennage, nettoyage, surveillance, sécurité et entreprises extérieures)		
Les rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures pour mener à bien ces tâches		100%
Honoraires		
Les honoraires de gestion des loyers des lieux loués ou de l'immeuble faisant l'objet du bail	100%	
Les honoraires du syndic de l'immeuble		100%
Les frais de gestion de l'ASL/AFUL		100%
Les honoraires techniques		100%
Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au Bailleur conformément à l'article 14.1 « Travaux effectués par le Bailleur » du présent bail.	100%	



la Plagne Tarentaise

Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au Preneur conformément à l'article 14.2 « Travaux par le Preneur » du présent bail.		100%
Impôts, taxes et redevances		
La contribution économique territoriale dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble	100%	
La taxe balayage		100%
La contribution annuelle sur les revenus locatifs		100%
Taxes et redevances y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties communes, parties privatives et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie		100%
La taxe foncière		100%
La taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères		100%
Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieurs		100%
Nettoyage		
Les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des parties communes, locaux communs et espaces communs (fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, élimination des déchets et des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances...)		100%
Réseaux de communication électronique		
Les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques		100%
Travaux		
Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les lieux loués ou dans l'immeuble dans lequel ils se trouvent	100%	
Le ravalement de façade dans son intégralité dès lors que les travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil	100%	
Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent	100%	
Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil comme par exemple un revêtement de façade vieillissant		100%



la Plagne Tarentaise

Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés	100%	
Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés	100%	
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent		100%
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures		100%
Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil		100%
Les dépenses et travaux de réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil.		100%
Les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages		100%
Les honoraires liés le cas échéant à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés à la charge du locataire		100%
Les frais d'assurance liés le cas échéant à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés à la charge du locataire		100%
Les frais et honoraires liés au constat avant et après travaux dans les locaux loués		100%