



AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

(soumis aux art.L145-1 et suivants du code de commerce)

DESIGNATION DES PARTIES

Madame Monique A. T, retraitée, demeurant à F
Née à _____, le _____
Veuve de Monsieur Jean I
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Laurent S, commercial, demeurant à _____
Né à : _____
Divorcé de Madame _____ i suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de _____

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur F _____ gérant de société, demeurant à F
Nivert.
Né à _____ 7.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

CI-APRES DENOMMES le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

La société dénommée I _____ Société à Responsabilité Limitée, au capital de 1 000.00 euros, dont le siège social est à
E _____ c, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux et identifiée
sous le numéro SIREN _____

Représentée par Monsieur _____ en qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

CI-APRES DENOMMEE le "Preneur",

D'AUTRE PART.

CI-APRES COLLECTIVEMENT DENOMMEES les "Parties".

Le présent bail est composé des conditions générales et particulières, des différentes annexes, le tout indissociable, suivant selon le sommaire indiqué ci-dessous :

SOMMAIRE

A- CONDITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - OBJET
- ARTICLE 2 - DESIGNATION
- ARTICLE 3 - SOCIETE EN COURS DE CONSTITUTION
- ARTICLE 4 - ÉTAT DES LIEUX
- ARTICLE 5 - DESTINATION
- ARTICLE 6 - DUREE
- ARTICLE 7 - LOYER
- ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE
- ARTICLE 9 - CHARGES / IMPOTS / PRESTATIONS
- ARTICLE 10 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE ET CONTRIBUTION REPRESENTATIVE DE LA TAXE ADDITIONNELLE AU DROIT DE BAIL
- ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DU PRENEUR
- ARTICLE 12 - ASSURANCES ET RECOURS
- ARTICLE 13 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX
- ARTICLE 14 - CESSION DU BAIL
- ARTICLE 15 - DOMICILIATION / SOUS LOCATION / LOCATION GERANCE
- ARTICLE 16 - RESTITUTION DES LOCAUX
- ARTICLE 17 - TOLERANCES
- ARTICLE 18 - CLAUSE RESOLUTOIRE
- ARTICLE 19 - CLAUSE PENALE
- ARTICLE 20 - CESSION DE L'IMMEUBLE
- ARTICLE 21 - ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
- ARTICLE 22 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
- ARTICLE 23 - GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT- DECRET TERTIAIRE N°2019-771 du 23 Juillet 2019
- ARTICLE 24 - AMIANTE
- ARTICLE 25 - DECLARATION DU BAILLEUR
- ARTICLE 26 - FRAIS ET HONORAIRES
- ARTICLE 27 - LOI APPLICABLE
- ARTICLE 28 - ÉLECTION DE DOMICILE
- ARTICLE 29 - ATTRIBUTION DE COMPETENCES
- ARTICLE 30 - INTEGRALITE DU CONTRA
- ARTICLE 31 – INFORMATIQUE ET LIBERTE
- ARTICLE 32 – TRANSMISSION DES INFORMATIONS

B- CONDITIONS PARTICULIERES

- ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS
- ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS
- ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL
- ARTICLE 4 - LOYER
- ARTICLE 5 - PROVISIONS POUR CHARGES
- ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE
- ARTICLE 7 - GARANTIES DE BAIL
- ARTICLE 8 - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES
- ARTICLE 9 - ÉTAT DES LIEUX
- ARTICLE 10 - REDACTION ACTES, FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION
- ARTICLE 11 - ÉLECTION DE DOMICILE
- ARTICLE 12 - ANNEXES

EXPOSE PRELIMINAIRE

En vertu d'un bail commercial signé le 05 décembre 2006 en l'étude de Maître DAMBIER notaire à Bordeaux, pour une durée de 9 années ayant commencé à courir au 1^{er} janvier 2007 pour se terminer le 31 décembre 2015 entre Monsieur Pierre Marie Lucien Marc André Cléry DUMAS, Monsieur Jean Louis Edouard SAYOUS et la SARL LE POSTILLON.

Que par acte extra judiciaire du ministère SCP Jean-Bernard JAULIN, notaire à Bordeaux, en date du 29 décembre 2010, la SARL LE POSTILLON à céder son fond de commerce à la société CHACHA HOUSE.

Que par acte extra judiciaire du ministère SCP Sebastien FEUGNET, huissier de justice à Bordeaux, en date du 26 mai 2015, le bailleur à reçu une demande de renouvellement du bail commercial par le preneur pour une prise d'effet au 1^{er} janvier 2016. Ce que le bailleur a consenti.

Que par acte extra-judiciaire du ministère SCP Gilles DUTOUR, Cyrille DE RUL, Christophe LACOSTE, Sandrine PAGES, Audrey PELLET-LAVEVE et Grégory DANDIEU, notaires associés à Bordeaux, en date du 27 décembre 2017, la société CHACHA HOUSE à céder son fond de commerce à la société MY 712.

Que par acte en l'étude de Maitre DAMBIER en date du 05 janvier 2021, il a été constaté la vente par Monsieur Francis André Aristide DUMAS au profit de Monsieur Jean Louis Edouard SAYOUS et Madame Monique Alice BIGOT de la moitié indivise du local commercial 57 rue Georges Bonnac à Bordeaux (33000).

Que par mail en date du 24 mai 2024, le Bailleur a sollicité le Preneur pour le renouvellement du bail commercial

Les Parties régularisent par conséquent le présent avenant de renouvellement du bail commercial dans les conditions ci-après définies.

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de 3, 6 ou 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2025 pour se terminer le 31 décembre 2033.

CONDITIONS GENERALES

Les présentes conditions générales sont indissociables des conditions particulières et des différentes annexes. Le Preneur reconnaît avoir reçu, lu et accepté les Conditions Générales.

ARTICLE 1 - OBJET

Les Parties conviennent expressément de soumettre la présente location aux dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

En conséquence, par les présentes, Le Bailleur fait Bail et donne à loyer commercial au Preneur qui l'accepte, dans les termes des articles L. 145-1 à L. 145-60, R.145-1 à R.145-33, D.145-12 à R.145-19 du Code de commerce, des articles non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, de la Loi Pinel n°2014-626 et de son décret d'application n°2014-1317, ainsi que des articles 1713 et suivants du Code civil, sous réserves qu'il n'y ait pas eu de dérogation à ces articles intégrés dans le Bail, les locaux désignés à l'article 2 ci-dessous.

Si Le Preneur n'a pas d'activité commerciale et est légalement soumis au statut des baux professionnels, régi par l'article 57-A et 57-B de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et par la loi N° 2014-626 DU 18 Juin 2014 art16-1, conformément aux dispositions de l'article 57-A et dans les conditions fixées au 7° du I de l'article L.145-2 du Code de commerce, il renonce au bénéfice de l'article 57 A de la Loi susvisée, pour la durée initiale des présentes et les Parties décident de soumettre volontairement le Bail au statut des baux commerciaux tel que régi par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et les dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées, ainsi qu'aux charges, clauses et conditions énoncées au présent acte et celles pouvant résulter de la loi, des servitudes diverses ou de l'usage, que Le Preneur s'engage à respecter.

Si Le Preneur a opté pour le statut des baux commerciaux, qu'il relève optionnellement du statut des baux professionnels, des baux administratifs ou des baux civils, comme notamment les associations, l'intégralité du statut des baux commerciaux et la totalité des clauses du présent Bail s'appliqueront à celui-ci.

Chacune des Parties reconnaît exactement l'étendue de ses droits et obligations pour les avoir librement négociés et avoir disposé du temps nécessaire dans le cadre des négociations préalables, portant sur l'intégralité des conditions du présent bail. Le Preneur reconnaît expressément avoir reçu toutes informations utiles à la prise à bail des locaux et se déclare ainsi parfaitement éclairé sur les circonstances de la conclusion du bail, de ses modalités d'exécution.

En conséquence le Bailleur et le Preneur acceptent le Bail en parfaite connaissance des circonstances de la cause et des droits auxquels ils peuvent prétendre.

En considération de ce qui précède, le présent Bail et ses annexes expriment, en ce compris son exposé préalable, l'intégralité de l'accord des Parties concernant la location des locaux loués ci-après définis.

En conséquence de ce qui précède, chacune des Parties accepte notamment le risque lié à tout changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du présent Bail qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elle et renonce à l'application de l'article 1195 du Code Civil supplétif à la volonté des Parties.

Les Parties ensemble et séparément renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie à l'article 1195 du Code Civil, concernant notamment la révision du loyer ainsi que la modification du montant des charges locatives, impôts, prestations et travaux.

En vertu de l'article L.145-1 du Code de Commerce, le bénéfice du statut des Baux Commerciaux est subordonné à l'exploitation d'un fonds de commerce.

Cette exploitation du fonds de commerce dans les locaux loués devra être effective et continue à l'exception de la période des congés annuels.

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement le fonds de commerce dans les locaux loués.

A défaut ou en cas d'absence d'exploitation de la chose louée et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés 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 le Bailleur le demande.

Cette compétence est attribuée au Magistrat des Référé pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du locataire.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les locaux objets du présent Bail sont désignés à l'article 1 des Conditions Particulières.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les locaux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes et les dimensions ou surfaces réelles des locaux, ne saurait justifier une quelconque réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent à la signature des présentes.

Les Parties conviennent expressément que les locaux objets du Bail forment un tout indivisible, indissociable matériellement et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - SOCIETE EN COURS DE CONSTITUTION

Sans objet

ARTICLE 4 - ÉTAT DES LIEUX

Sans objet.

ARTICLE 5 - DESTINATION

a) Sans préjudice de toute disposition légale contraire, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'usage et les activités définis à l'article 2 des Conditions Particulières. S'il en existe, les parkings devront être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules.

b) Le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du Bail, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, et ce, même de façon temporaire.

En application de la procédure prévue aux articles L.145-47 et suivants du Code de Commerce, le Preneur pourra adjoindre à la destination du bail des activités connexes ou complémentaires, sous la condition expresse d'informer le Bailleur ou son mandataire de ses intentions.

c) Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au Bail.

d) La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention de toutes autorisations ou au respect de toutes conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

e) Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, et sous sa propre responsabilité, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et droits quelconques, afférents aux activités exercées dans les locaux loués et à l'utilisation desdits locaux.

f) Le Preneur fera également son affaire personnelle, dès à présent, et pendant toute la durée du Bail, de la mise ou du maintien des locaux en conformité au regard des réglementations administratives et de police et de toutes dispositions législatives et/ou réglementaires qui leur sont et leur seront applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite prolongation, tant en ce qui concerne leurs modalités d'occupation ou d'exploitation, qu'à l'activité qui y sera exercée, sous réserve que ceux-ci ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, conformément à l'article R145-35 du Code de Commerce.

g) Le Preneur se conformera à toutes les recommandations, prescriptions, injonctions, règlements et ordonnances en vigueur et à venir émanant de la Commission de Sécurité compétente, de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et, plus généralement, de tous les services administratifs intéressés, en ce qui concerne la voirie, la police, la réglementation du travail et la prévention en matière d'hygiène et de sécurité relative aux biens et aux personnes, l'accessibilité et la mise aux normes relatives aux personnes handicapées, les établissements recevant du public, sans que cette liste soit exhaustive, et fera en sorte que Le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

h) Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Immeuble, dont un exemplaire lui a été remis, s'il existe, à la signature des présentes, et aux modifications éventuelles que Le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de son bien ou afin de se conformer aux prescriptions administratives et de police ou aux dispositions législatives et/ou réglementaires en vigueur ou à venir.

De même, Le Preneur s'engage à respecter toute servitude qui viendrait à être établie dans l'Immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer de manière définitive et permanente les conditions de jouissance des Locaux.

i) La destination prévue au Bail, n'implique de la part du Bailleur aucune exclusivité en faveur du Preneur ; en conséquence, Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par Le Preneur.

ARTICLE 6 - DUREE

Durée neuf (9) années

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives. Cette durée commencera à courir à compter de la date de prise d'effet mentionnée à l'article 3 des Conditions Particulières.

En application de l'article L 145-4 du Code du Commerce, Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du code du commerce, à savoir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire au libre choix de chacune des parties, donné pour le dernier jour du trimestre civil et aux moins six mois à l'avance à la fin de chaque période triennale

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L145-21 et L145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 7 - LOYER

7.1 - Montant du loyer

Le montant du loyer est fixé selon les dispositions des articles L145-33 et L145-34 du Code du Commerce.

Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de base, hors taxes et hors charges fixé à l'article 4-1 des Conditions Particulières.

À ce loyer s'ajouteront les charges, accessoires, impositions et prestations telles que déterminées à l'article 9 ci-après.

Le loyer ainsi que les charges et tous les accessoires, impositions et prestations, seront assujettis à la TVA si le Bailleur a opté pour ce régime.

7.2 – Clauses d'échelle mobile

Le loyer sera indexé automatiquement, tous les trois ans à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, soit au 1^{er} janvier, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction des variations de l'indice visé par les dispositions de l'article 4, paragraphe « Indexation du loyer », des Conditions Particulières selon la formule :

$$Li = \frac{L \times Ic}{Ir}$$

Dans laquelle :

- **Li** est le loyer indexé à chaque date anniversaire de prise d'effet du Bail ;
- **L** est le loyer de base précisé aux Conditions Particulières ;
- **Ic** est l'indice de comparaison visé aux Conditions Particulières connu à la date de révision et qui doit correspondre à l'indice du même trimestre civil que celui indiqué dans les Conditions Particulières ;
- **Ir** est l'indice de référence.

Pour la première indexation, l'indice de référence et l'indice de comparaison à prendre en compte pour cette indexation sont ceux mentionnés à l'article 4, paragraphe « Indexation du loyer », des Conditions Particulières. **A défaut de mention, l'indice de référence sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail.**

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de comparaison et, l'indice de comparaison sera celui du même trimestre des trois années suivantes.

Les indices n'étant pas publiés un jour fixe, il est convenu entre les Parties que si, à la date de l'indexation, l'indice de comparaison n'était pas encore publié, le loyer sera indexé dès la publication dudit indice, avec effet rétroactif à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail. Dans la mesure où l'indice sera publié, les indexations suivantes se feront normalement à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Dans le cadre d'une révision clause d'échelle mobile, le calcul de cette indexation et son application se feront de plein droit, à l'initiative du Bailleur. Le fait de ne pas avoir indexé le loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance, Le Bailleur pouvant toujours appliquer ultérieurement l'indexation avec effet rétroactif.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui le remplacerait légalement ou, à défaut, par un indice similaire convenu entre les Parties ou déterminé par un Expert désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent en raison du lieu de situation de l'Immeuble.

Tout litige survenant quant à cette clause ne sera pas susceptible d'entraîner la suspension du paiement du loyer tel qu'il était précédemment déterminé.

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

Cette disposition est essentielle et déterminante du consentement des Parties, sans laquelle le Bail n'aurait pas été conclu.

7.3 – Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au Bailleur, par mois et d'avance, les premiers de chaque mois.

Dans le cas de prise d'effet du Bail en cours de terme civil, le premier terme sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de prise d'effet du Bail et le dernier jour du terme civil en cours.

Le Preneur versera le premier terme de loyer le jour de la signature du Bail.

7.4 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

Les parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L 145-34 du Code de Commerce et renoncent, en cas de dé plafonnement du loyer du Bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du Bail renouvelé.

Etant précisé que les Parties conviennent que le loyer du Bail renouvelé ne pourra jamais être inférieur au dernier loyer exigible.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Sans objet

ARTICLE 9 - CHARGES / IMPOTS / PRESTATIONS

Il est expressément convenu que Le Bailleur entend percevoir en sus du loyer, les charges, taxes, impôts, prestations, redevances ci-dessous indiqués à l'exclusion de ce qui relève l'article R145-35 du Code de commerce.

9-1 Charges

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et à titre d'information du Preneur, Le Bailleur établi la liste de catégorie de charges dont Le Preneur est redevable au titre du présent Bail. **Cette liste figure dans l'état C1 en annexe au présent Bail.**

Cette liste des catégories de charges pourra être modifiée ou complétée en cours de Bail pour les besoins du l'immeuble. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, Le Bailleur informera en cours de Bail Le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveau et de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataire.

Le Bailleur adressera chaque année au Preneur un état récapitulatif incluant la liquidation et régularisation des comptes de charges, dans les délais suivants :

> au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété

> dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété

Le Bailleur communiquera à la première demande du Preneur les justificatifs du montant des charges, impôts taxes et redevances.

9-2 Impôts taxes et redevances

Tous impôts et taxes dont Le Bailleur est, ou pourrait être redevable, et notamment :

> Contribution sur les revenus locatifs le cas échéant.

> Taxe foncière, les frais de rôle et d'élaboration, et taxes municipales présentes ou futures (enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement), ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite directement ou indirectement Le Preneur.

> Tous impôts ou taxes auxquels Le Preneur pourrait être assujetti en cours de Bail du fait de son activité.

> Taxe professionnelle, ou tout autre impôt équivalent qui leur serait substitué.

9-3 Modalités de répartition

Le Preneur assumera directement et/ou remboursera au Bailleur la quote-part afférente aux locaux loués, de toutes charges, impositions et prestations grevant l'immeuble et les locaux loués. Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par Le Bailleur, et/ou par le Syndicat de copropriété s'il en existe un, et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien, et à la propriété de l'immeuble.

Cette quote-part sera calculée au prorata des tantièmes affectés aux locaux loués du Preneur par rapport aux locaux louables de l'immeuble, tels qu'établis par le propriétaire, ou tels que répartis suivant le règlement de copropriété le cas échéant, quote-part de parties communes incluse, ou tels que définis dans les relevés de propriété établis par le Centre des Impôts Fonciers, et éventuellement en considération des catégories de charges (parkings, clés de répartition, etc.).

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs au cours du Bail, pose dont Le Bailleur se réserve expressément la possibilité, Le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, ou de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation. Une telle modification s'imposera alors au Preneur.

Il est précisé que le Preneur ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, taxes, redevances, et du coût de ces travaux.

9-4 Modalités de paiement des charges, impôts et prestations

Les charges, impôts et prestations susvisés sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du Bail. Le Preneur versera des provisions mensuelles en même temps que le loyer principal.

À titre indicatif, le montant de la provision mensuelle pour charges pour l'exercice en cours est indiqué à l'article 5 des Conditions Particulières.

Le Bailleur pourra, en tout état de cause, réviser le montant des provisions, notamment en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice ou à l'exercice en cours, de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année.

Le règlement définitif des consommations et charges sera effectué annuellement au plus tard le 30 Septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété et dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété les provisions versées s'imputant sur les sommes dues.

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provisions trimestrielles. Dans le cas où le montant total des dites provisions serait supérieur au montant définitif des charges, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation.

Il est ici précisé, par dérogation à ce qui précède, que l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France, et généralement tous impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes du Bail, sont mis à la charge du Preneur, seront facturés à ce dernier une fois par an, et ce, en sus des provisions régulièrement appelées par Le Bailleur.

Il est ici précisé que Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de paiement de certaines charges, impositions ou prestations, sans que cela puisse constituer un motif de non-paiement par Le Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, Le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

Tous les impôts nouveaux et taxes nouvelles ou à venir et non prévus dans l'article L145-40-2 et R145-35 du Code de commerce seront supportés par Le Preneur

ARTICLE 10 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE ET CONTRIBUTION REPRESENTATIVE DE LA TAXE ADDITIONNELLE AU DROIT DE BAIL

Il est précisé que si Le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, charges et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) ; cette option exonère Le Preneur du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs perçue sur le montant des loyers, conformément à l'article 234 nonies III-2 du Code Général des Impôts.

Le loyer et ses accessoires se trouveront donc automatiquement assujettis à la T.V.A. au taux en vigueur lors de leur échéance.

Il est rappelé que, outre le loyer et les charges, la T.V.A. est également exigible sur l'impôt foncier, sur la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France et sur les primes d'assurance mis à la charge du Preneur.

Si toutefois, pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par Le Bailleur de son option pour l'assujettissement à la T.V.A., etc.), la présente location venait à ne plus être assujettie à la T.V.A., la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou tous autres impôts alors applicables, seraient, de plein droit, remis à la charge du Preneur.

Le preneur paiera à chaque échéance de loyer la part lui incombant dans la contribution représentative de la taxe additionnelle au droit de bail (CACRDB remplacée par la CRL)

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et, sous celles suivantes, que Le Preneur s'engage à observer sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même, de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit signé du Bailleur et du Preneur.

En conséquence, toutes tolérances du Bailleur, de quelque nature et/ou durée qu'elles soient, ne devront jamais être considérées comme un droit acquis par Le Preneur, Le Bailleur pouvant toujours y mettre fin à tout moment.

11.1 - Conditions générales de jouissance

- a) Le Preneur devra respecter et faire respecter par ses commis, ses clients et ses fournisseurs, les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'Immeuble, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.
- b) Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la tenue de l'immeuble ; il prendra toutes les précautions nécessaires et assurera toutes responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit notamment d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.
- c) Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., Le Bailleur n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir Le Preneur desdites interruptions ou réductions.
- d) Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage, les cours et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.
- e) Le Preneur ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, Le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de l'inobservation de ces instructions.
- f) Le Preneur fera son affaire personnelle du stockage et de l'évacuation de ses déchets. Il devra se munir de ses propres containers et stoker ces derniers dans l'enceinte de ses locaux loués privés.
- g) Le Preneur s'interdit tout branchement d'évacuation d'air ou de fumée dans les cheminées et leurs conduits pour tout appareil
- h) Le Preneur devra maintenir les lieux loués, constamment ouverts et achalandés.

11.2 - Travaux - Installations - Aménagements réalisés par Le Bailleur ou des tiers

- a) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres que Le Bailleur serait amené à faire exécuter, en cours de Bail, dans les locaux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt un jours, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas l'accès des locaux loués.
- b) Le Preneur supportera de la même manière, sans recours contre Le Bailleur, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités, à charge pour Le Preneur d'exercer un éventuel recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux et/ou les propriétaires voisins responsables, s'il y a lieu et cela par dérogation aux articles 1719 et suivants du code civil.

- c) Information sur l'état des travaux, en application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et à titre d'information du Preneur, Le Bailleur établit et communique au Preneur (à la conclusion du Bail puis tous les 3 ans, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale) qui le reconnaît :
- > C2 – un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec mention de leur coût.
 - > C3 - un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel.

Cette indication est donnée à titre purement informatif, le Preneur ne pouvant se prévaloir à l'encontre du Bailleur de ces déclarations. L'état prévisionnel des travaux envisagés pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le Bailleur un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Les états visés aux C2 et C3 ci-avant sont annexés au présent Bail et font parties intégrantes et sont indissociables de celui-ci.

11.3 - Travaux - Installations - Aménagements réalisés par Le Preneur

- a) Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages et intérêts. Il procédera à toute étude préalable.
- b) Tous les travaux envisagés par Le Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur, de l'administration et du syndic le cas échéant. Pour obtenir celle-ci, Le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, tels que plans et notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et dirigés par un architecte et/ou un Bureau d'Études Techniques agréés par Le Bailleur, assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et dont les honoraires seront supportés par Le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.
- c) Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que ces travaux s'inscrivent dans un objectif de développement durable et de performance environnementale, notamment en matière de consommation d'énergie, d'utilisation des ressources naturelles, de gestion des déchets. Sur demande du Bailleur, Le Preneur devra communiquer au Bailleur toute information relative aux conditions de réalisation desdits travaux dans le respect de ces objectifs.
- d) Nonobstant ce qui précède, Le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés, même avec son autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des colataires et des voisins.
- e) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par Le Preneur en cours de Bail, deviendront à la fin du présent Bail ou de toute autre relation contractuelle, quel qu'en soit la cause, la propriété du Bailleur, s'il le souhaite, sans indemnité de sa part et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des locaux, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par Le Bailleur.
- f) Le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne ou store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes, sans l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur, étant précisé que Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que Le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de non-respect de ces règles, Le Bailleur pourra, sans préavis, faire déposer lesdites installations aux frais du Preneur.
- g) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délais, tout coffrage, agencement, fenêtre, vitrine, plaque, ou toute autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit, en général, pour l'exécution de tous travaux.

11.4 - État d'occupation des locaux

- a) Les locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériels, de mobiliers et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges, accessoires et obligations du Bail.
- b) Le Preneur souscrira directement auprès des compagnies concessionnaires intéressées les contrats d'abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, etc., et en payera régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que Le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

11.5 - Entretien et surveillance des locaux

- a) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations, tous les travaux d'entretien, de remplacement, y compris ceux relevant de la vétusté, de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires ainsi que les travaux prescrits par l'administration, et les mises en conformité existantes et à venir ; dans tous les cas, Le Preneur restera responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations ou travaux lui incombant à l'exception des mentions de l'article R145-35 du Code de commerce.
- b) Le Preneur, au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux, sera également tenu de prendre en charge, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à ses frais, les travaux ou les mises en conformité rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, à l'application de la réglementation relative au droit du travail, à la réglementation relative aux règles de sécurité et d'hygiène, d'accessibilité des personnes handicapées, sans que cette liste ne soit limitative **Tant que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations mentionnés à l'article – 606 du Code Civil** conformément à l'article R145-35 du Code de commerce
- c) Le Preneur devra maintenir les devantures, volets et fermeture, en parfait état de propreté, d'entretien, de sécurité et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder, au moins tous les cinq (5) ans, à la réfection des peintures et faire entretenir les glaces, vitres, carrelages, boiseries, les menuiseries, la plomberie et la serrurerie et, au besoin assurer leur remplacement à ses frais. Il devra également sur le fondement de l'article L.581-14 du code de l'environnement, sur réquisition des services municipaux, faire le nécessaire pour que l'aspect extérieur de son local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- d) Le Preneur devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état de propreté et d'entretien et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements.
- e) Le Preneur devra entretenir, à ses frais, tous équipements tels que climatisation, chauffage et ventilation privatives, groupe électrogène, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation. À cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.
- f) Le Preneur laissera Le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, au moins une (1) fois par an, après avoir été avisé de la visite moyennant un préavis d'au moins trois jours ouvrables. Il devra également laisser faire tous travaux jugés nécessaires par Le Bailleur et laisser pénétrer dans les locaux les ouvriers ayant à effectuer lesdits travaux.
- g) Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux, et il devra prévenir immédiatement Le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour Le Bailleur du sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.
- h) Le Preneur devra accepter, à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien mis à sa charge, que Le Bailleur entreprenne trente (30) jours après une sommation qui lui serait faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sauf bien entendu en cas d'urgence dûment établie, d'effectuer en ses lieu et place lesdits travaux, Le Preneur s'engageant à en rembourser le coût au Bailleur avec tous les frais et honoraires encourus, dans les quinze (15) jours suivant l'appel qui serait adressé au Preneur par Le Bailleur.

- i) Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués, étant précisé que, la responsabilité du Bailleur ne peut être engagée en cas de vol à l'intérieur des locaux occupés par Le Preneur, même en cas d'effraction directe par l'extérieur.
- j) Le preneur s'oblige expressément à régler ou rembourser au Bailleur, les dépenses engendrées par la réalisation d'un ravalement de façade dit d'entretien quand bien même si celui-ci est prescrit par l'autorité administrative. Ces dépenses ne doivent pas relever, des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil conformément à l'article R145-35 du Code de Commerce.

11.6 - Utilisation des parties privatives et communes

- a) Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux loués et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).
- b) Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux.
- c) Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux loués.
- d) Le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, les locaux loués et leur terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'activités nuisibles pour l'environnement ou réglementées dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée. De son côté, le preneur devra préalablement obtenir l'accord du bailleur pour tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait être concerné par la législation ou la réglementation en vigueur en matière d'environnement. Il devra justifier du respect des règles légales et réglementaires applicables en matière d'environnement et de prévention de toute pollution. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une réglementation nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, remplacement, alors même que ces aménagements auraient pu faire entre-temps accession au bailleur, sans aucun recours de ce dernier. Le preneur sera seul responsable de tous les dommages et conséquences pouvant être causés par son activité, à l'environnement, aux biens et aux personnes, sans limitation dans le temps, et tant qu'une dépollution complète n'aura pas été effectué, et confirmée par une expertise réalisée aux frais du preneur, après accord du bailleur sur le choix de l'expert. Tous les contrôles, vérifications, et travaux auxquels le sol et sous-sol, les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes et à la protection et réglementation contre la pollution, seront intégralement à la charge du preneur qui renonce à tout recours contre le bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.
Le preneur ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses ou à risque, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état ou dépollution des locaux, des équipements, du sol et sous-sol, il sera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.
Le bailleur pourra faire jouer la clause résolutoire prévue en cas de non-respect grave ou renouvelé du présent article.

11.7 - Visite des locaux

- a) Sous réserve d'en avoir été informé au moins trois jours ouvrables à l'avance, sauf cas d'urgence, Le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les locaux Le Bailleur, ses mandataires et intervenants, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux, de l'immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les locaux, pour les réparer ou les entretenir, notamment en cas de défaillance du Preneur, si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues aux termes du Bail.

- b) Le Preneur laissera visiter les locaux par Le Bailleur ou un de ses mandataires ou intervenants, ou d'éventuels locataires, en cas de résiliation du Bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, que les locaux soient à vendre ou à louer.
- c) Dans les deux mois qui précèdent l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente de l'ensemble immobilier ou des locaux loués, Le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

ARTICLE 12 - ASSURANCES ET RECOURS

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

12.1 - Assurances du Bailleur

Le Bailleur **devra contracter** des polices d'assurances permettant de garantir :

- > l'immeuble en tant que propriétaire non occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les biens lui appartenant au sein de l'immeuble ;
- > les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile.

Par ailleurs, Le Bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

12.2 - Assurances du Preneur

Le Preneur souscrira, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les polices d'assurances permettant de garantir :

- > les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile ;
- > ses meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées, ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment la totalité des risques et périls prévus ci-dessous :
 - incendie, foudre et explosion,
 - dégâts des eaux,
 - dommages électriques,
 - chocs de véhicules appartenant à un tiers,
 - ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement,
 - bris de glace,
 - vandalisme,
 - vol.

En outre, il garantira :

- > sa privation de jouissance ;
- > la perte d'exploitation limitée à deux (2) ans de loyer.

La garantie s'étendra aux recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces contrats pendant toute la durée du Bail, et acquitter régulièrement les primes. En outre, les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après notification des assureurs au Bailleur.

12.3 - Assurances complémentaires

Il est expressément convenu que Le Bailleur pourra, à tout moment pendant la durée du Bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, le tout sans que le contrôle de la part du Bailleur sur les polices contractées par Le

Preneur et les primes acquittées par ce dernier puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurances du Preneur.

12.4 - Obligations à la charge du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, Le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des locaux, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du Bail, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur. Le Preneur devra également pouvoir justifier à tout moment, sur demande du Bailleur, et à première réquisition de celui-ci, de la validité desdits contrats.

Si l'activité exercée par Le Preneur et/ou l'importance de ses matériels et marchandises présents dans les locaux loués, en valeur ou en qualité, et/ou leur nature entraînent, soit pour Le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, Le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser Le Bailleur du montant de la surprime ou de l'augmentation payée par lui et, en tout cas, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Faute par Le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, Le Bailleur se réserve le droit d'y procéder lui-même, ou d'y faire procéder, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

En cas de sinistre, Le Preneur devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par Le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs, ou à leurs recommandations.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux locaux loués.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir Le Bailleur, du fait de l'inobservation par Le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser Le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

12.5 - Renonciations à recours

Le Preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamations envers Le Bailleur et ses assureurs :

- a) en cas de vol ou autre fait délictueux dont Le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble, Le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- b) en cas de vols, dégradations, accidents dont il pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant de véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle ;
- c) en cas d'interruption de fourniture de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, si cette dernière existe, etc., sauf carence persistante du Bailleur ;
- d) en cas de modification ou de suppression du gardiennage, s'il en existe un, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble dont font partie les locaux loués ;
- e) en cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;
- f) en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- g) et, plus généralement, pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.

Le Preneur s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers Le Bailleur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

En cas de souscription d'assurances pour compte par Le Preneur, ce dernier s'engage, de la même manière, à obtenir de l'assureur pour compte, la renonciation à tous recours envers Le Bailleur et les assureurs de ce dernier.

À titre de réciprocité, Le Bailleur déclare renoncer à tous recours envers Le Preneur et les assureurs de ce dernier.

Il s'engage de même à obtenir renonciation de ses propres assureurs envers Le Preneur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

ARTICLE 13 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

- > Dans l'hypothèse où Le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite constituerait une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, serait supérieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : Le Preneur et Le Bailleur pourront alors résilier la présente convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. A défaut de demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
- > Dans l'hypothèse inverse où Le Preneur ne subirait pas de troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite ne constituerait pas une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, serait inférieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : Le Bailleur entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit à leur remboursement par sa compagnie d'assurances.

ARTICLE 14 - CESSION DU BAIL

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur.

Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans ce dernier cas, Le Preneur devra signifier au Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son Bail. Cette notification précisera le prix proposé, le nom et adresse de l'acquéreur, les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute demande relative à une cession de fonds de commerce ou de droit au Bail agréé par Le Bailleur devra comporter comme conditions impératives de validité :

- > - Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre,
- > - La communication par le cédant au Bailleur de toutes informations nécessaires concernant le cessionnaire :
- > - Un extrait K Bis, deux derniers bilans comptables, carte d'identité du représentant de la société si le cessionnaire est une société, qualité, raison et siège social, les éventuelles autorisations pour exercer etc...
- > - Carte d'Identité, dernière taxe foncière ou trois dernières quittances de loyer, dernier avis d'imposition sur les revenus si le cessionnaire est une personne physique.

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, auquel Le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le Cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le Cessionnaire étant garant solidaire vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, la convocation à la signature de l'acte de cession, précisant la date d'entrée en jouissance du cessionnaire, vaudra convocation du Bailleur à l'état des lieux.

L'état des lieux dans le cadre de la cession de droit de Bail et fonds de commerce, en application de l'article 145-40-1 du Code de Commerce sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être conservé par les parties. Les frais inhérents à cet état des lieux seront supportés par le preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi 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.

Au cas où Le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé en tant que de besoin que Le Bailleur et Le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants.

Si Le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par Le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse Le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut Le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris, et ce *prorata temporis*.

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, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- > 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.

14-1 Droit de préférence au profit du Bailleur

Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession de fonds de commerce en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée, ainsi que les jour, heure et lieu prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer Le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en oeuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous un mois.

Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

14- 2 Régularisation de la cession

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, Le Preneur étant tenu de respecter les dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire, au bénéfice du Bailleur, du cessionnaire par le cédant pour le paiement des loyers et des charges et pour l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, **par dérogation exprès à l'article L 145-16-2 les parties conviennent et acceptent** que cette garantie s'appliquera pendant toute la durée du Bail restant à courir et au maximum trois (3) ans à compter de la date de transfert définitif de propriété

Les parties conviennent et acceptent par dérogation exprès à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce que Le Bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, **de un (1) mois** à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. A cet effet, le cédant s'engage à communiquer au Bailleur toute modification dans sa situation (changement d'adresse, ouverture d'une procédure collective, etc.) par acte extrajudiciaire. A défaut, les mentions déclarées à la signature du présent Bail seront considérées comme étant demeurées inchangées et le cédant restera par conséquent solidaire du cessionnaire. En tout état de cause, et même à défaut d'information, le cédant restera solidaire.

Les trois alinéas ci-dessus devront être reproduits intégralement dans l'acte de cession.

L'acte de cession sera établi en la forme authentique, ou par acte sous seing privée auquel Le Bailleur sera appelé à concourir. Un exemplaire de l'acte original de l'acte de cession, en ce compris toutes ses annexes (recherche amiante, termites, diagnostic performance énergétique, etc.), devra être signifié au Bailleur et sans frais pour ce dernier dans le mois de sa signature conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil pour lui servir de titre exécutoire, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

ARTICLE 15 - DOMICILIATION / SOUS LOCATION / LOCATION GERANCE

Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des locaux, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, Le Preneur demeurera seul redevable à l'égard du Bailleur du paiement de l'intégralité des loyers et charges et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par Le Preneur du chef des présentes.

Il est rappelé que les locaux loués forment un tout indivisible tant matériellement que dans la commune intention des Parties et, en conséquence, que le sous-locataire n'aura aucun droit ni au maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

La location-gérance est interdite. Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son fonds de commerce dans les locaux loués.

ARTICLE 16 - RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels lui appartenant, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires, justifié par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiqué sa nouvelle adresse au Bailleur.

En outre, Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur dès la délivrance du congé les justificatifs de ces consommations énergétiques de l'année passée et en cours ainsi que copie de tous les contrats d'entretien souscrit sur les installations techniques.

Il devra également rendre les locaux en parfait état d'entretien, de réparations locatives et de propreté ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Pour s'assurer de la remise en parfait état d'entretien des locaux, Le Bailleur pourra, avant son départ, la fin du Bail ou la remise des clefs, demander à ce qu'il soit organisé entre lui ou son représentant et Le Preneur, une visite des locaux objets des présentes, afin d'établir un pré-état des lieux en vue de dresser l'état des réparations qui devront être effectuées préalablement à la restitution des locaux.

Lors de leur restitution des locaux, en application de l'article 145-40-1 un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre Le Bailleur et Le Locataire.

Au cas où Le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par huissier, étant ici précisé en tant que de besoin que Le Bailleur et Le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les locaux.

L'état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur. Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, Le Bailleur pourra établir des devis et notifiera au Preneur ces derniers. Le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si Le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai de quinze (15) jours ci-dessus, les devis soumis par Le Bailleur seront réputés agréés et Le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, et en réclamer le montant au Preneur.

Le Preneur règlera au Bailleur le montant des réparations relevées dans l'état des lieux, dans un délai d'un mois maximum à compter de la réception des devis d'entreprises correspondants.

Si Le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées agréées par Le Bailleur, et à préciser le délai requis pour l'exécution des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse Le Preneur s'engage à réaliser l'intégralité des travaux avant la date d'expiration du Bail, à défaut Le Preneur versera au Bailleur pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà au double du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris, et ce *pro rata temporis*.

ARTICLE 17 - TOLERANCES

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par Le Preneur comme apportant une

modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin quand bon lui semblera, à tout moment.

ARTICLE 18 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par Le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment le paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu et/ou de ses accessoires, ou de toute autre somme dont ce dernier serait redevable, Le Bailleur aura la faculté de résilier le présent Bail, si bon lui semble.

Le Bailleur devra avoir préalablement mis Le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement ou d'une sommation de payer, soit sous forme d'une mise en demeure ou d'une sommation d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrés par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par Le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, si bon lui semble.

Si, un mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, Le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, si bon semble au Bailleur, sans notification complémentaire et sans préjudice du droit réservé à ce dernier de renoncer dans le délai d'un mois à la résiliation du Bail.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, le dépôt de garantie, ainsi que les loyers et charges payés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Au jour de la résiliation du Bail, Le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des locaux loués. Dans le cas où Le Preneur refuserait de quitter les locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai cité ci-dessus étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise du Bail.

A défaut pour Le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable envers Le Bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du Bail, TVA en sus, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle Le Preneur aurait dû libérer les locaux jusqu'au jour de leur libération effective, sans que cette indemnité crée à son égard un droit quelconque à l'occupation des locaux. Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clefs après déménagement complet, toute journée commencée étant due intégralement.

ARTICLE 19 - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et/ou accessoires ou d'une somme quelconque due en exécution des présentes, la dette du Preneur sera, quinze (15) jours après la présentation de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, majorée de plein droit de 10% à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation d'un préjudice subi par Le Bailleur sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire.

Le Preneur sera également redevable envers Le Bailleur de tous les frais de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'Avocats, d'Auxiliaires de justice ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

ARTICLE 20 - CESSION DE L'IMMEUBLE

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'immeuble, le Bail ainsi que tous ses avenants éventuels seront transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur, Le Preneur s'engageant à signifier et à porter cette condition à la connaissance de tous garants et cautions, et le cas échéant à fournir de nouveaux actes au nouveau propriétaire. Il en va pareillement en cas de versement du dépôt de garantie, le nouveau propriétaire de l'immeuble en devenant ainsi seul débiteur vis-à-vis du Preneur qui l'accepte expressément.

Le Preneur se porte fort de la bonne exécution du présent article, lequel constitue une condition substantielle et déterminante de la volonté du Bailleur à conclure le Bail.

Article 20-1 Droit de préemption au profit du Preneur

Lorsque Le Bailleur envisage de vendre les locaux loués, Le Preneur bénéficie d'un droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- > cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- > cession unique de locaux commerciaux distincts
- > cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- > cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- > cession d'un local au conjoint du Bailleur ou un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint

ARTICLE 21 - ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'État des Risques et Pollutions visé par les articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'Environnement datant de moins de six (6) mois à la date du présent Bail, est annexé au présent Bail, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance.

A noter que la liste des communes concernées par les risques, et notamment les zones à potentiel Radon définies par voie réglementaire (article 43 de l'Ordonnance du 10 février 2016) est disponible sur le site du Ministère de l'écologie et du développement durable.

En outre, et conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance (ou le cas échéant conformément à la déclaration écrite qu'il lui a été remise lors de l'acquisition du bien), que les locaux loués n'ont 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 technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

ARTICLE 22 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

En application des articles L.126-6, à L.126-33 et R.126-15 à R.126-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, des articles 1130 à 1144 du Code Civil, l'arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et l'établissement du DPE et l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au DPE et aux logiciels l'établissant, il est annexé au présent Bail, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.

ARTICLE 23 - GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT- DECRET TERTIAIRE N°2019-771 DU 23 JUILLET 2019

Aux termes de l'article L.174-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, « des actions de réduction de la consommation l'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'Etat, existants à la date de publication de la loi n°2018-1021 du 23 Novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010.

Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L.222-1B du Code de l'environnement [...].

Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les Preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles ».

Les Parties reconnaissent avoir été informées que les Biens loués entrent dans la catégorie des Biens concernés par l'article L.174-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Selon l'article R174-23 du Code de la Construction et de l'Habitation, « [...] les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés au I portent notamment sur :

- La Performance énergétique des bâtiments
- L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements
- Les modalités d'exploitation des équipements
- L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants

Pour accomplir ces objectifs, notamment en ce qui concerne les conditions d'exploitation et d'utilisation des locaux loués, le Bailleur et le Preneur s'engagent à collaborer activement.

Conformément aux dispositions de l'article L.111-10-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et de l'article R.131-41 du Code de la Construction et de l'habitation créé par Décret n°2019-771 du 23 Juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de

réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire dit décret tertiaire et à l'Ordonnance n°2020-71 du 29 Janvier 2020, le Bailleur et/ou le Preneur doivent transmettre, annuellement et pour la première fois, avant le 30 septembre 2022, les informations relatives aux consommations d'énergie, sur la plateforme numérique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale nommée Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions Tertiaires (OPERAT)

Le Preneur s'engage :

- A transmettre au Bailleur toutes informations nécessaires, notamment sur les caractéristiques énergétiques et environnementales, sur les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre, des équipements qu'il aura mis en place dans les locaux loués et relatifs au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, au traitement des déchets, à l'éclairage, etc

- A informer le Bailleur de toute modification éventuelle des équipements des locaux loués ou de toute installation d'un nouvel équipement qui entraînerait des conséquences sur la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre, et à transmettre le cas échéant au Bailleur la documentation technique concernée correspondante.

- A exécuter à ses frais les actions relatives aux locaux loués nécessaires pour atteindre les objectifs, actions portant notamment et le cas échéant, sur l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, sur l'adaptation des locaux loués à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants.

- A élaborer et à effectuer à ses frais la déclaration annuelle de consommation d'énergie pour les locaux loués sur OPERAT, la plateforme numérique prévue par l'article L.111-10-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, son décret d'application et les textes subséquents.

- A transmettre impérativement l'attestation numérique délivrée par OPERAT au Bailleur sous 15 jours à compter de la date de réception de l'attestation.

- A permettre au Bailleur et/ou aux personnes qu'il aura missionnées, à tout moment, en adressant un préavis raisonnable au Preneur et en se faisant accompagner par un représentant du Preneur si celui-ci en fait la demande, d'accéder aux locaux loués pour déterminer les actions à entreprendre et pour effectuer toutes actions, tous travaux et toutes mesures de contrôle nécessaires pour atteindre les objectifs.

- A souffrir l'exécution des travaux liés à ces objectifs, dans les locaux loués et dans l'immeuble, pendant toute la durée du Bail et, le cas échéant, de sa prorogation ou de ses éventuels renouvellements, sans pouvoir réclamer aucune indemnisation ni diminution du loyer alors même que ces travaux dureraient plus de vingt-et-un jours (21) et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter.

- A rembourser au Bailleur, à hauteur de sa quote-part dans les tantièmes généraux facturés au Bailleur par la copropriété, les dépenses liées à l'entretien et aux travaux portant sur les parties communes de l'immeuble, les coûts exposés par le Bailleur pour atteindre les objectifs, à savoir et notamment, ceux liés, le cas échéant :

O Aux mesures, aux études, aux audits et à leurs actualisations, aux programmes d'actions et à leurs actualisations, aux contrôles et aux déclarations annuelles des consommations d'énergie.

O Aux travaux, étant toutefois précisé que le Bailleur conservera à sa charge les dépenses de travaux relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le Bailleur s'engage à informer chaque année le Preneur de sa quote-part dans les consommations d'énergie collectives du bâtiment dans lequel se trouvent les lieux loués.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur des travaux portant sur les parties communes de l'immeuble pour atteindre les objectifs, que la copropriété envisage de réaliser, dès lors qu'il en aura eu connaissance.

ARTICLE 24 - AMIANTE

Si l'Immeuble objet des présentes est construit en vertu d'un PC antérieur au 1er juillet 1997 et préalablement à la date de signature des présentes, conformément aux dispositions des articles R.1334-18, R.1334-26 et R.1334-29-5 du Code de la santé publique, Le Bailleur a mis à disposition du Preneur et annexé au Bail le Dossier Amiante du local loué (parties privatives DAPP) . Informations :

- > Le Dossier Technique Amiante des parties communes (DTAPC) est détenu par le syndic ou le gestionnaire de l'immeuble est laissé à la libre disposition du Preneur pour consultation.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Le Bailleur fera réaliser, périodiquement selon le cadre réglementaire, ou à l'occasion de toute modification des locaux loués dont Le Preneur l'aura avisée, par un organisme agréé et compétent, une surveillance de l'état de conservation des éléments précités et du niveau d'empoussièrement. Si l'état de ces derniers se dégrade, Le Bailleur fera immédiatement procéder sous sa responsabilité aux travaux de désamiantage et de remplacement desdits éléments et ce, dans les règles de l'art et sans que cela puisse gêner l'exploitation du Preneur. Le Bailleur sera de manière générale tenu de mettre les locaux loués en conformité avec la législation en vigueur et à venir en matière d'amiante ou pouvant avoir une incidence en la matière. Il en assurera l'intégralité des coûts y afférents, sans pouvoir en répercuter la charge sur Le Preneur, même partiellement.

- > Si l'Immeuble a été érigé en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er juillet 1997, Le Bailleur n'a pas fait établir de Dossier Technique Amiante.

ARTICLE 25 - DECLARATION DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, susceptible d'être soumise à autorisation ou à déclaration.

De son côté, Le Preneur devra informer Le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée du Bail, Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

ARTICLE 26 - FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par Le Preneur qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 27 - LOI APPLICABLE

Les Parties conviennent de soumettre tous litiges nés des présentes ou leurs conséquences, à la loi française. Les juridictions françaises seront seules compétentes.

Le texte du Bail rédigé en langue française fait foi entre les Parties, quelles que soient les autres langues dans lesquelles il aurait été traduit.

ARTICLE 28 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- > Le Bailleur :
 - personne morale : en son siège social
 - personne physique : à son domicile
- > Le Preneur : dans les locaux loués.

ARTICLE 29 - ATTRIBUTION DE COMPETENCES

Pour tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation du présent Bail et de ses suites, le droit applicable sera le droit français. La juridiction compétente sera celle déterminée en application de l'article 46 du Code Procédure Civil, ou, au choix du client de l'article R.631-3 du Code de la Consommation.

ARTICLE 30 - INTEGRALITE DU CONTRAT

Le présent Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre Le Bailleur et Le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes.

Le Bail est constitué des Conditions Générales des Conditions Particulières, et des différentes annexes lesquelles forment un tout indivisible.

Les Conditions Particulières viennent compléter et/ou modifier les Conditions Générales, elles sont explicitées et complétées par les annexes et sont d'interprétation stricte. En cas de contradiction entre elles, les Conditions Particulières priment sur les Conditions Générales.

La nullité éventuelle d'un alinéa du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité de tout autre alinéa du Bail, pas plus que la nullité d'un article en son entier ou la nullité du Bail dans son intégralité

ARTICLE 31 - INFORMATIQUE ET LIBERTE

Le Bailleur ou son Mandataire, en sa qualité de responsable du traitement, réalise des traitements de données à caractère personnel pour la mise en œuvre des prestations objet du bail.

Ces traitements sont rendus nécessaires pour permettre le suivi et l'exécution du bail et des obligations légales.

Le terme – données personnelles – désigne l'ensemble des informations nominatives ou non permettant d'identifier directement ou indirectement l'utilisateur.

Le terme – traitement – désigne toute opération ou tout ensemble d'opérations effectués ou non à l'aide de procédés automatisés et appliqués à des données ou des ensembles de données à caractère personnel.

Les données collectées sont indispensables à ces traitements et sont destinées aux services concernés d'ORALIA, et le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires. Ces derniers sont soumis à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser vos données qu'en conformité avec nos dispositions contractuelles et la législation applicable.

Les données collectées sont susceptibles d'être conservées pendant une durée qui ne saurait excéder la durée de la relation contractuelle augmentée de toute prescription légale et pour les demandes commerciales, pendant une durée de 3 ans à compter du dernier contact.

Conformément à la législation en vigueur, l'utilisateur a la possibilité d'exercer ses droits pour accéder, rectifier, effacer les données, limiter leurs traitements, s'opposer et demander la portabilité de celle-ci. Il peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à CIL@oralia.fr ou par courrier postal à l'attention de Oralia - 32 rue Joannès Carret - TSA 90907 - 69338 Lyon Cédex 09, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

L'utilisateur peut également adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés – 3 Place de Fontenoy – TSA 80715- 75334 Paris Cédex 08.

Le responsable de traitement prend l'ensemble des mesures nécessaires à la sécurité et à l'intégrité des données. Il met en place un signalement des incidents ayant un impact sur les données au profit de l'utilisateur dans le délai légal à compter de sa connaissance dudit incident.

Par ailleurs, vos coordonnées téléphoniques étant recueillies par le responsable du traitement, vous pouvez vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs par l'article L.223-1 du code de la consommation.

ARTICLE 32 – TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Dans le cadre de la digitalisation de l'ensemble des documents, Oralia propose à tous ses clients, de leur adresser toutes les correspondances simples relatives à la gestion de leurs biens par voie dématérialisée, en particulier et sans que cette liste soit limitative :

Les avis d'échéances de loyer, les courriers de révision du loyer, la régularisation annuelle de charges locatives, les lettres de relance, et autre courrier en relation avec la présente location.

- Je demande expressément à recevoir l'ensemble des courriers simples en relation avec la location de mon bien par voie dématérialisée, à compter de la signature des présentes à l'adresse électronique suivante :

Bistrot.lautrement@gmail.com

- Je m'engage à informer Oralia de tout changement d'adresse électronique.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes Conditions Particulières complètent et/ou modifient les Conditions Générales.
Le preneur reconnaît avoir reçu, lu et accepté les Conditions Particulières.

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Nom et/ou adresse de l'immeuble : 57 rue Georges Bonnac à Bordeaux (33000)

Locaux loués :

Un local commercial :

Lots numéros 3 et 4, d'une surface de plancher 48.25 m², situés au rez-de-chaussée.

Tantièmes des lots :

Numéros de lots	Catégories de charges	Tantièmes généraux	Tantièmes du lot
3	CHARGES GENERALES	1000	104
4	CHARGES GENERALES	1000	25

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux sont loués à usage d'exploitation de son commerce de **BAR - CAVE - RESTAURANT** à l'exclusion de toutes autres activités.

Le preneur exercera simultanément et de manière continue toutes les activités décrites ci-dessus.

ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 année entière et consécutive à compter du 1^{er} janvier 2025 pour se terminer le 31 décembre 2033.

ARTICLE 4 - LOYER

4.1 - Montant du loyer

Le montant du loyer est fixé selon les dispositions des articles L145-33 et L145-34 du Code de Commerce.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel HT principal au 1^{er} janvier 2025 de : 13 385,34 euros** (Treize mille trois cent quatre-vingt-cinq euros et trente-quatre centimes Hors Taxes).

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

4.2 - Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au Bailleur par **MOIS et D'AVANCE**

4.3 - Indexation du loyer

Pour la première indexation :

Date de l'indexation : 01/01/2028

Loyer de base : 13 385,34 euros

Indice de référence : ILC 2^{ème} trimestre 2024 (dernier indice paru à la date de prise d'effet), valeur 136.72

4.4 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

En cas de renouvellement du bail à la valeur locative, selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce, les parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L 145-34 et renoncer à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

ARTICLE 5 - PROVISIONS POUR CHARGES

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision annuelle HT fixée à **900.00 €** (neuf cents euros Hors Taxes) versées en sus du loyer et selon la même périodicité.

Cette provision ne tient pas compte de la quote-part de l'impôt foncier et des ordures ménagères dont est redevable le Preneur qui sera annuellement appelée en sus avec les justificatifs correspondants (**779.00 € HT base 2023**)

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges, conformément à l'article 9 des conditions générales.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Sans objet

ARTICLE 7 - GARANTIES DE BAIL

Sans objet

ARTICLE 8 - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE 9 - ÉTAT DES LIEUX

Sans objet

ARTICLE 10 - REDACTION ACTES, FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le preneur qui s'y oblige expressément.

Les frais de rédaction d'actes s'élèvent à la somme de 1 000.00 euros HT (mille euros HT) soit 1 200.00 euros TTC (Mille deux cent TTC).

Le preneur s'engage à verser le jour de la signature de l'acte cette somme.

ARTICLE 11 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- > Le Bailleur :
 - personne morale : en son siège social
 - personne physique : à son domicile
- > Le Preneur : dans les locaux loués.

ARTICLE 12 - ANNEXES

- > Annexe 1 : État des Risques et Pollutions (ERP) datant de moins de six (6) mois
- > Annexe 2 : Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).
- > Annexe 3 : Dossier amiante du local (DAPP) + Termites
- > Annexe 4 : Mesurage
- > Annexe 5 : Inventaire des catégories de charges et impôts taxes et redevances liés au bail (nommé C1 dans les conditions générales)
- > Annexe 6 : État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédant la conclusion du présent bail avec leur coût. (Nommé C2 dans les conditions générales)
- > Annexe 7 : État prévisionnel des travaux dans les trois années suivant la date d'effet du présent bail avec budget

Fait à Bordeaux

Le 17 janvier 2025

Le Preneur

Le bailleur

Les Parties ont signé l'Avenant en version électronique au moyen d'une tablette numérique ou en saisissant un OTP SMS. Il est ici rappelé que les signataires ont été individuellement authentifiés par la plateforme [DocuSign] et qu'une certification personnelle à usage unique a été utilisée pour réaliser la signature cryptographique insérée dans le document, ce qu'ils reconnaissent expressément et irrévocablement. A cet égard, elles reconnaissent conformément aux dispositions de l'Article 1174 du Code civil :

- que ce moyen sera recevable pour prouver la signature et le contenu de l'Avenant et pour certifier la signature des signataires respectifs devant les Tribunaux compétents, et
- que l'Avenant signé électroniquement constitue l'original de l'Avenant, qu'il a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier et produit les mêmes effets juridiques et par voie de conséquences les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments du document électronique signé, sur le fondement de leur nature électronique.

ANNEXE 6 / C2 : État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédentes

Date réalisation des travaux	Nature des travaux réalisés	coût des travaux ttc
	SANS OBJET	

ANNEXE 7 / C3 : État prévisionnel des travaux pour les trois prochaines années assorti d'un budget prévisionnel

Date prévisionnelle des travaux	Nature des travaux envisagés	Budget prévisionnel des travaux €
	SANS OBJET	

Résumé de l'expertise n° 18306-LDDR-57 G.BONNAC

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **57 rue Georges Bonnac**






Commune : **33000 BORDEAUX**

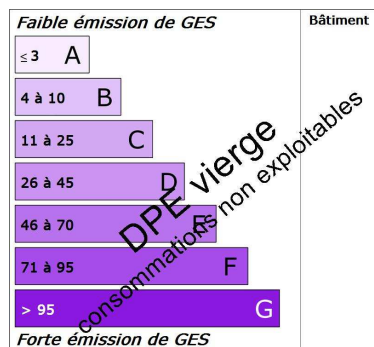
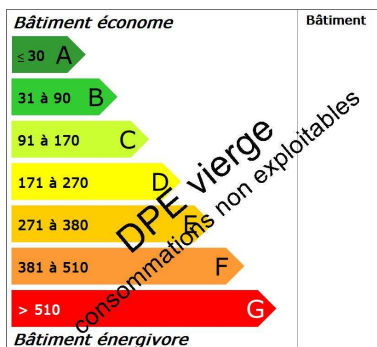
Section cadastrale : NC, Parcelle numéro : NC,

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

RdC Lot numéro Non communiqué,

Périmètre de repérage : ... **Restaurant RdC "Bistrot l'Autrement"**

Prestations		Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 48,25 m ² Surface hors carrez totale : 0 m ²
	DPE	Consommation conventionnelle : Indéterminée (Classe -) Estimation des émissions : Indéterminée (Classe -) N° ADEME : 2033V7000209K
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERNMT	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques



Certificat de superficie de la partie privative – loi Carrez

Numéro de dossier : 18306-LDDR-57 G.BONNAC
Date du repérage : 08/10/2020

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

<p>Désignation du ou des bâtiments</p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Gironde Adresse : 57 rue Georges Bonnac Commune : 33000 BORDEAUX Section cadastrale : NC, Parcelle numéro : NC, Désignation et situation du ou des lots de copropriété : RdC Lot numéro Non communiqué,</p>	<p>Désignation du propriétaire</p> <p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . M.DUMAS Adresse :</p>
<p>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</p> <p>Nom et prénom : ORALIA Lapierre des deux rives Adresse : 57, Cours Pasteur 33000 BORDEAUX</p>	<p>Repérage</p> <p>Périmètre de repérage : Restaurant RdC "Bistrot l'Autrement"</p>
<p>Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p>Nom et prénom : Julien Langlais Raison sociale et nom de l'entreprise : EQUATION ARCHITECTURE Adresse : 95, rue François de Sourdis 33000 BORDEAUX Numéro SIRET : 53258411700016 Désignation de la compagnie d'assurance : ... Mutuelle des Architectes Français Numéro de police et date de validité : 153383/B / 31/12/2020</p>	

Superficie privative en m² du lot

Surface loi Carrez totale : 48,25 m² (quarante-huit mètres carrés vingt-cinq)
Surface hors carrez totale : 0,00 m² (zéro mètres carrés zéro)

Résultat du repérage

Date du repérage : **08/10/2020**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Locataire
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

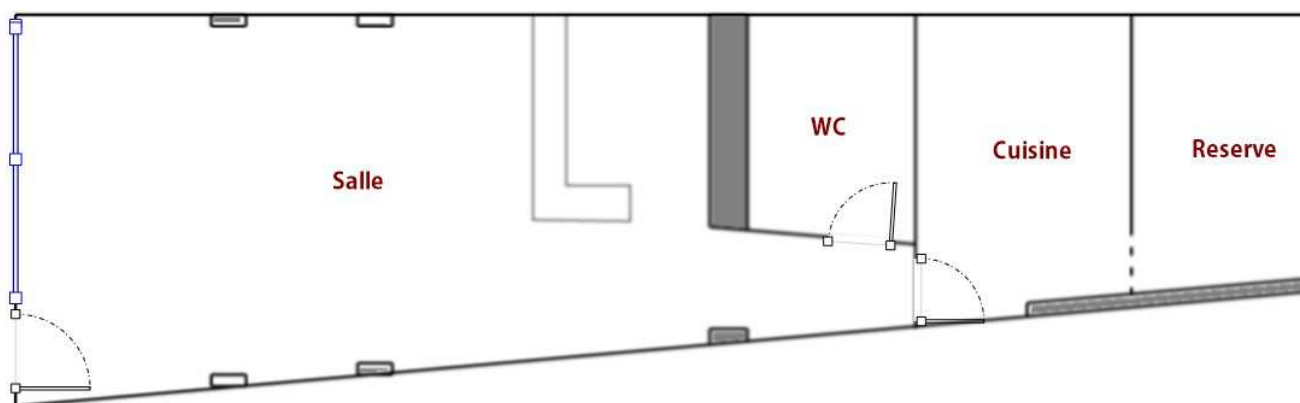
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors carrez	Motif de non prise en compte
Salle	35,06	-	
Dgt	1,56	-	
WC	1,83	-	
Cuisine	5,90	-	
Reserve	3,90	-	

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 48,25 m² (quarante-huit mètres carrés vingt-cinq)
Surface hors carrez totale : 0,00 m² (zéro mètres carrés zéro)

Fait à **BORDEAUX**, le **08/10/2020**



Par : **Julien Langlais**



Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c)

N° : 18306-LDDR-57 G.BONNAC Valable jusqu'au : 13/10/2030 Le cas échéant, nature de l'ERP : N: Restaurants et débits de boisson Année de construction : ... Avant 1948	Date (visite) : 08/10/2020 Diagnosticteur : .Julien Langlais Signature :  
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Adresse : 57 rue Georges Bonnac (RdC, N° de lot: Non communiqué) 33000 BORDEAUX
 Bâtiment entier Partie de bâtiment (à préciser)
 S_{th} : 53 m²

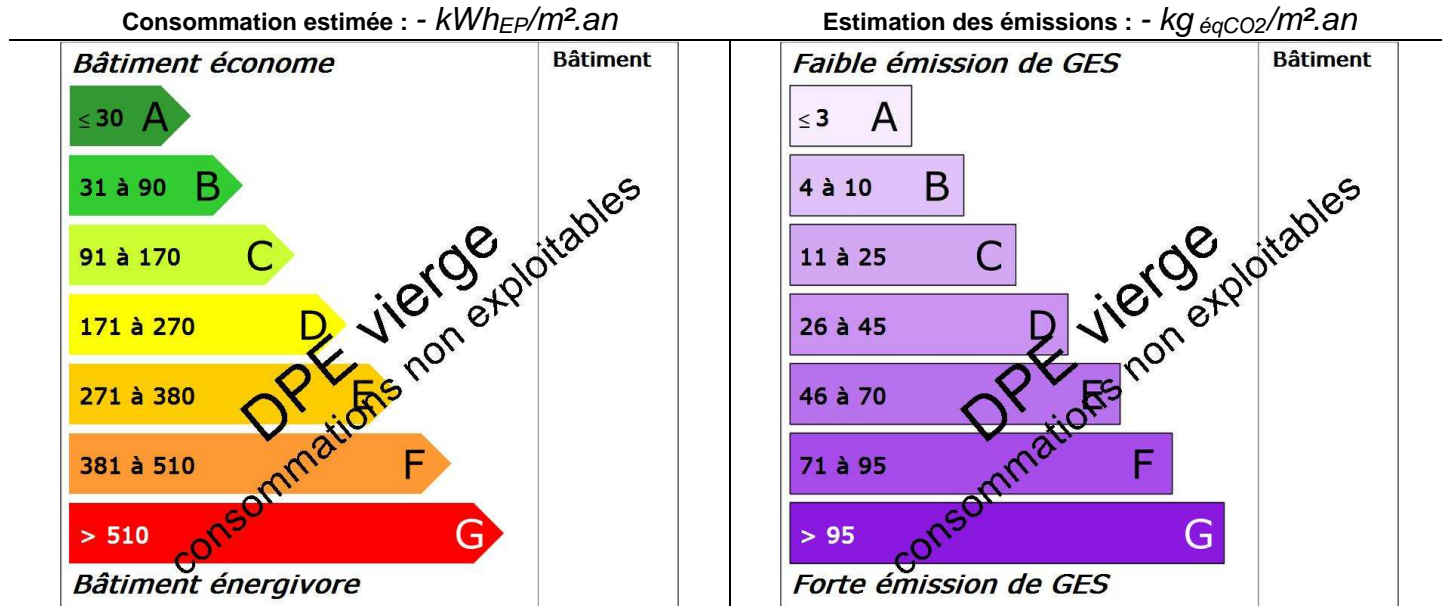
Propriétaire : Nom : M.DUMAS Adresse :	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :
-----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

. Le présent diagnostic de performance énergétique a été enregistré sur le site de l'ADEME sous le numéro : 2033V7000209K

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Pierre de taille non isolé donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : Radiateur électrique à inertie NFC (système individuel)	Système de production d'ECS : ECS électrique instantanée (système individuel)
Toiture : Plafond avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Naturelle par conduit
Plancher bas : Plancher avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Système de climatisation : non présent - Système d'aération : Naturelle par conduit

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- ❑ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- ❑ Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- ❑ Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- ❑ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- ❑ Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- ❑ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- ❑ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- ❑ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ❑ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ❑ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ❑ Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- ❑ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ❑ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ❑ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- ❑ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ❑ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi Grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

Date (visite) :08/10/2020

Nota : **Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Nom de l'opérateur : Julien Langlais, numéro de certification : C2760 obtenue le 14/06/2017

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : **18306-LDDR-57 G.BONNAC**
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
Date du repérage : 08/10/2020
Heure d'arrivée : 18 h 40
Durée du repérage : 02 h 20

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Gironde**
Adresse : **57 rue Georges Bonnac**
Commune : **33000 BORDEAUX**
Section cadastrale : NC, Parcelle numéro : NC,

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

RdC Lot numéro Non communiqué,
Restaurant RdC "Bistrot l'Autrement"

Périmètre de repérage : d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :

Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral.

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **M.DUMAS**

Adresse :

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Apporteur
Nom et prénom : **ORALIA Lapierre des deux rives**
Adresse : **57, Cours Pasteur**
33000 BORDEAUX

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Julien Langlais**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **EQUATION ARCHITECTURE**
Adresse : **95, rue François de Sourdis**
33000 BORDEAUX
Numéro SIRET : **53258411700016**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Mutuelle des Architectes Français**
Numéro de police et date de validité : **153383/B / 31/12/2020**

Certification de compétence **C2760** délivrée par : **LCC QUALIXPERT**, le **14/06/2017**

Conclusion sommaire

Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

**Salle,
Dgt,**

**WC,
Cuisine,
Reserve**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Salle	Sol - Sol dalles plastique adhesives	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Vitrine et porte - Aluminium et verre	Absence d'indices d'infestation de termites
Dgt	Sol - Dalles plastiques adhesives	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
WC	Sol - Sol dalles plastique adhesives	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Reserve	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiés en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicolis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricole**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,

- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :

L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :
Néant
G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) , à l'article L.133-5, L.133-6, L 271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Locataire

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

Nota 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Nota 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

I. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

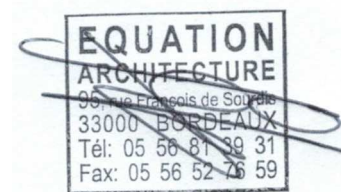
Nota 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 3 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Visite effectuée le **08/10/2020**
Fait à **BORDEAUX**, le **08/10/2020**

Par : Julien Langlais



Dossier technique amiante

Immeuble bâti visité :

Adresse :**57 rue Georges Bonnac**

Code Postal :**33000**

Ville :**BORDEAUX**

Précision :RdC

VERSION DU DOSSIER :

Révision	Date	Objet
REV 00	14/10/2020	Établissement du Dossier Technique Amiante
À conserver même après destruction		

Sommaire du Dossier technique Amiante

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante
2. Résultat des évaluations périodiques
3. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante
4. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante
5. Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

1

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante » (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)Numéro de dossier : 18306-LDDR-57 G.BONNAC
Date du repérage : 08/10/2020**Références réglementaires**

Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 57 rue Georges Bonnac Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: RdC Lot numéro Non communiqué, Code postal, ville : . 33000 BORDEAUX Section cadastrale : NC, Parcelle numéro : NC,
Périmètre de repérage : Restaurant RdC "Bistrot l'Autrement"
Type de logement : Local commercial < 50 m²
Fonction principale du bâtiment : Commerce
Date de construction : < 1949

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... M.DUMAS Adresse :
Le commanditaire	Nom et prénom : ... ORALIA Lapierre des deux rives Adresse : 57, Cours Pasteur 33000 BORDEAUX

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	Julien Langlais	Opérateur de repérage	LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES	Obtention : 14/06/2017 Échéance : 13/06/2022 N° de certification : C2760
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				

Raison sociale de l'entreprise : **EQUATION ARCHITECTURE** (Numéro SIRET : **53258411700016**)
Adresse : **95, rue François de Sourdis, 33000 BORDEAUX**
Désignation de la compagnie d'assurance : **Mutuelle des Architectes Français**
Numéro de police et date de validité : **153383/B / 31/12/2020****Le rapport de repérage**

Date d'émission du rapport de repérage : 14/10/2020, remis au propriétaire le 14/10/2020
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 27 pages

Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse : -
Numéro de l'accréditation Cofrac : -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «*Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante*»
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «*l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code*».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton-plâtre)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Coffrage perdu
	Enduits projetés Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites) Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Descriptif des pièces visitées

**Salle,
Dgt,**

**WC,
Cuisine,
Reserve**

Localisation	Description
Salle	Sol dalles plastique adhesives Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Vitrine et porte : Aluminium et verre
WC	Sol dalles plastique adhesives Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Cuisine	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Carrelage Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture
Reserve	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Carrelage Plafond : Bois et Peinture
Dgt	Sol : Dalles plastiques adhesives Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 15/10/2020

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 08/10/2020

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Locataire

4.3 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCC QUALIXPERT** 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à **BORDEAUX**, le **08/10/2020**

Par : **Julien Langlais**



ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 18306-LDDR-57 G.BONNAC

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

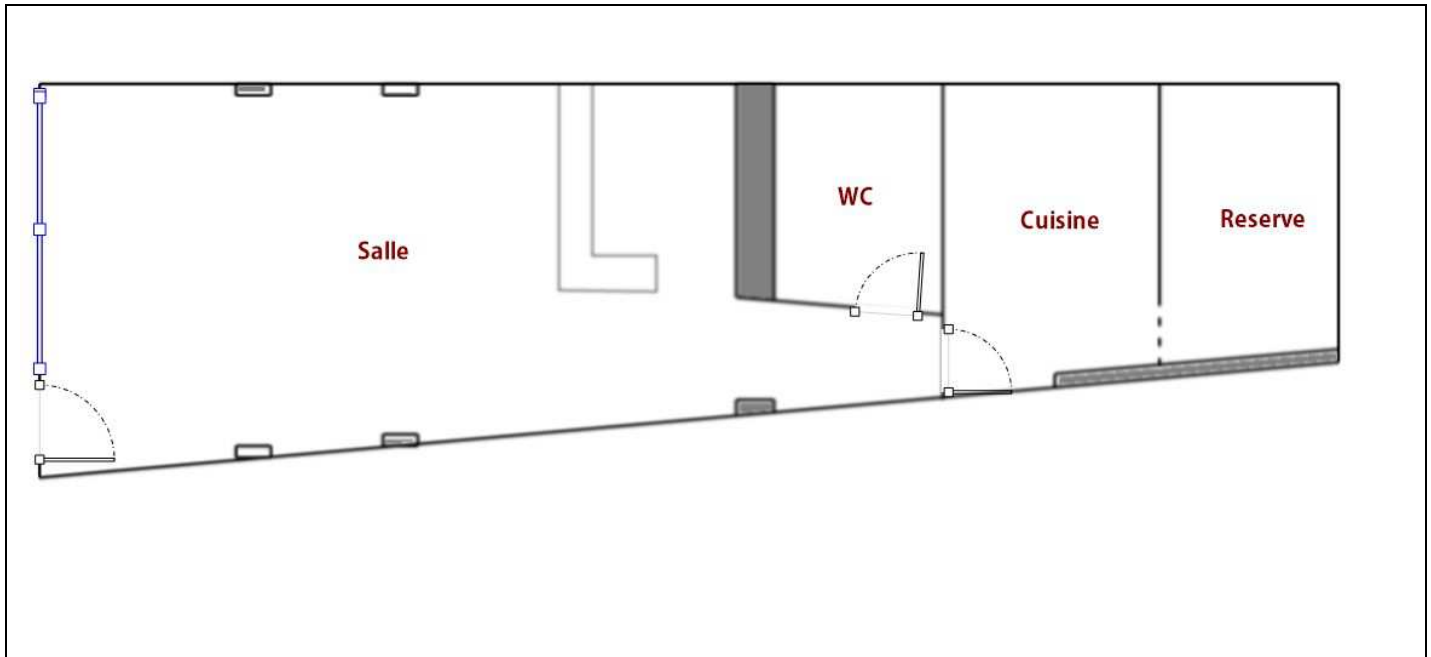
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.









Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante****7.6 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	conduit vertical fibres-ciment		calorifuge	Nom du propriétaire : M.DUMAS Adresse du bien : 57 rue Georges Bonnac 33000 BORDEAUX
	conduit fibres-ciment		flocage	
	dalles ondulées fibres-ciment		faux-plafond	
	dalles de sol		présence d'amiante	
	autres		autres	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

--	--

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

- Réalisation d'une « évaluation périodique »,** lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »,** lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »,** qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.

Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

2

Résultat des évaluations périodiques

Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

3

Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrèment

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrèment

4

Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Référence du présent DTA : 18306-LDDR-57 G.BONNAC
Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 de décembre 2008
Date de création : 08/10/2020
Historique des dates de mise à jour :

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.

La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1. - Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Gironde**

Adresse : **57 rue Georges Bonnac**

Commune : **33000 BORDEAUX**

Section cadastrale : NC, Parcelle numéro : NC,

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

RdC Lot numéro Non communiqué,

Périmètre de repérage : .. **Restaurant RdC "Bistrot l'Autrement"**

Date de construction : **< 1949**

Fonction principale du bâtiment : **Commerce**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : **M.DUMAS**

Adresse :

Détenteur du dossier technique amiante :

Nom et prénom : **ORALIA Lapierre des deux rives**

Adresse : **57, Cours Pasteur
33000 BORDEAUX**

Modalités de consultation :

.....
.....

2. – Rapports de repérage

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
18306-LDDR-57 G.BONNAC	14/10/2020	EQUATION ARCHITECTURE Julien Langlais	Repérage des matériaux de la liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique

Observations :

Néant

3. – Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

Liste des différents repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R1334-20 du code de la santé publique	18306-LDDR-57 G.BONNAC	Salle, Dgt, WC, Cuisine, Reserve	Néant
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	18306-LDDR-57 G.BONNAC	Salle, Dgt, WC, Cuisine, Reserve	Néant
Autres repérages (préciser) :	-	-	-

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesures d'empoussièrement ou travaux de retrait ou confinement)
Néant	-	-			

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES préconisées par l'opérateur
Néant	-	-			

5. – Les évaluations périodiques**5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

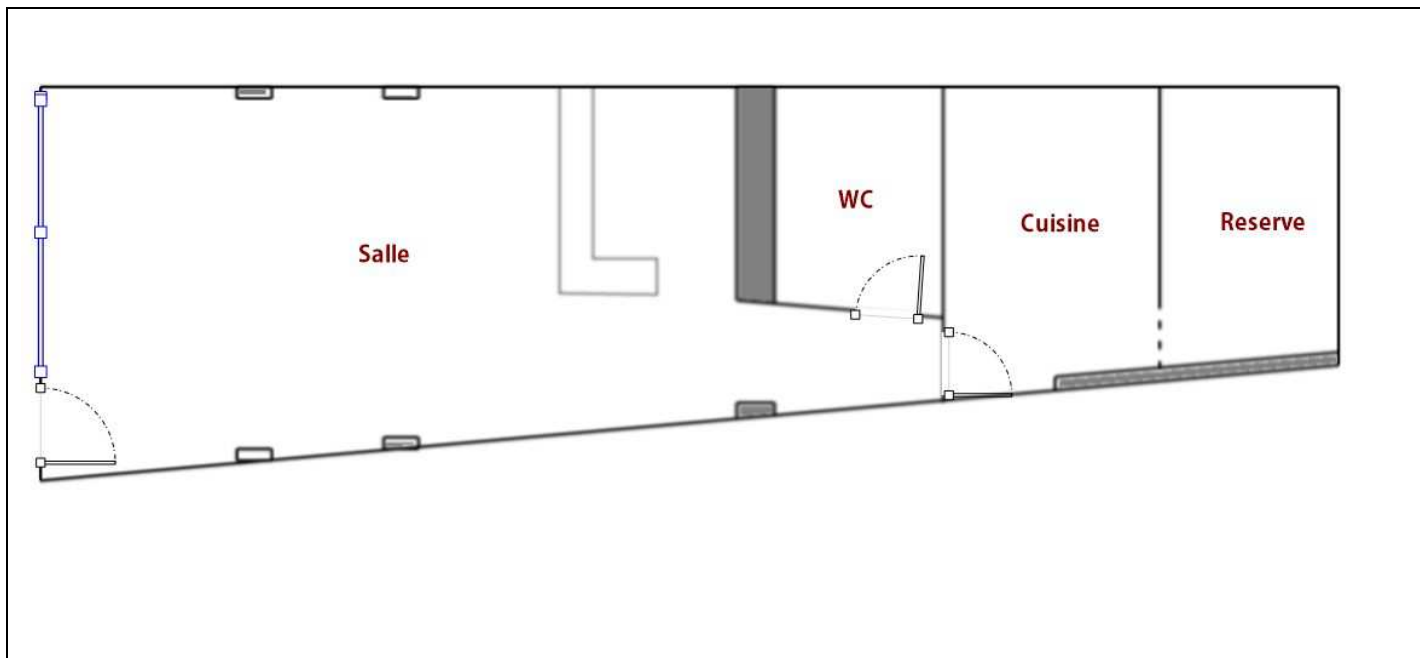
6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires**6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrément

6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrément

7. - Croquis et Photos



Légende

	conduit vertical fibres-ciment		calorifuge	Nom du propriétaire : M.DUMAS Adresse du bien : 57 rue Georges Bonnac 33000 BORDEAUX
	conduit fibres-ciment		flocage	
	dalles ondulées fibres-ciment		faux-plafond	
	dalles de sol		présence d'amiante	
	autres		autres	

Photos

8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

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

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage

(chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

5

Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

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

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

! 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° du 20 Novembre 2012 mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
57 Rue Georges Bonnac 33000 BORDEAUX

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 oui non
prescrit anticipé approuvé date

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

Inondation Crue torrentielle Mouvement de terrain Avalanche
Sécheresse Cyclone Remontée de nappe Feux de forêt
Séisme Volcan Autre

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

Fiche communale + carte d'inondation

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M oui non
prescrit anticipé approuvé date

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

Mouvements de terrain Autre

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers oui non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers 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'un PPRT prescrit et non encore approuvé oui non

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

Effet toxique Effet thermique Effet de surpression

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé oui non

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

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

L'immeuble est situé en zone de prescription oui non

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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en très faible faible modérée moyenne forte
Zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5

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

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 oui non

Information relative à la pollution de 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

Vendeur – Bailleur
M. DUMAS

Date / Lieu

Acquéreur – Locataire

BORDEAUX 15/ 10 /2020

Qui, quand et comment remplir l'état des risques et pollutions ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5, L. 125-6, L. 125-7 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente;

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement.
5. dans un secteur d'information sur les sols

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ; - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail

**information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus,
consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr**

Ministère de la transition écologique et solidaire - Tour Séquoia 92055 La Défense cedex www.ecologique-solidaire.gouv.fr



Préfecture de département

Code postal **33000**

Commune de **BORDEAUX**

Code INSEE **33063**

Fiche communale d'information risques et pollutions

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

Annexe à l'arrêté préfectoral n° _____ du 23 juillet 2019 modifié le _____

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N n°1 ¹ oui non
prescrit anticipé approuvé date
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations autres
> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non
Révision en cours prescrite date
Modification en cours prescrite date

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N n°2 ¹ oui non
prescrit anticipé approuvé date
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations autres
> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non
Révision en cours prescrite date
Modification en cours prescrite date

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N n°3 ¹ oui non
prescrit anticipé approuvé date
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations autres
> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non
Révision en cours prescrite date
Modification en cours prescrite date

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N n°4 ¹ oui non
prescrit anticipé approuvé date
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations autres
> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non
Révision en cours prescrite date
Modification en cours prescrite date

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

Aucun PPR MINIER sur le département de la GIRONDE

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

> La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit n°1 ² oui non

² Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique effet thermique effet de surpression

> La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé oui non

> Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement oui non

> Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements ³ oui non

³ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. (Pour plus d'informations, veuillez vous adresser par mail au service en charge des installations classées : sei.dreal-nouvelle-aquitaine@developpement-durable.gouv.fr)

Révision en cours prescrite date

Modification en cours prescrite date

> La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit n°2 ² oui non

² Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique effet thermique effet de surpression

> La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé oui non

> Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement oui non

> Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements ³ oui non

³ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. (Pour plus d'informations, veuillez vous adresser par mail au service en charge des installations classées : sei.dreal-nouvelle-aquitaine@developpement-durable.gouv.fr)

Révision en cours prescrite date

Modification en cours prescrite date

Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1 très faible	zone 2 faible	zone 3 modérée	zone 4 moyenne	zone 5 forte
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3 oui non

Information relative à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS) oui non

Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

-Des arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune. Une liste de ces arrêtés jusqu'au 1^{er} janvier 2019 est disponible sur le site de la préfecture (www.gironde.gouv.fr).
 Pour plus d'informations, veuillez-vous référer au site : <http://www.georisques.gouv.fr/>

Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Références de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

PPR N n°1 La note de présentation du PPRI Aire élargie de l'agglomération bordelaise – secteurs Bordeaux nord et sud Le règlement L'arrêté d'approbation du PPRI L'arrêté préfectoral de révision du 2 mars 2012	PPR N n°4
PPR N n°2	PPR T n°1
PPR N n°3	PPR T n°2

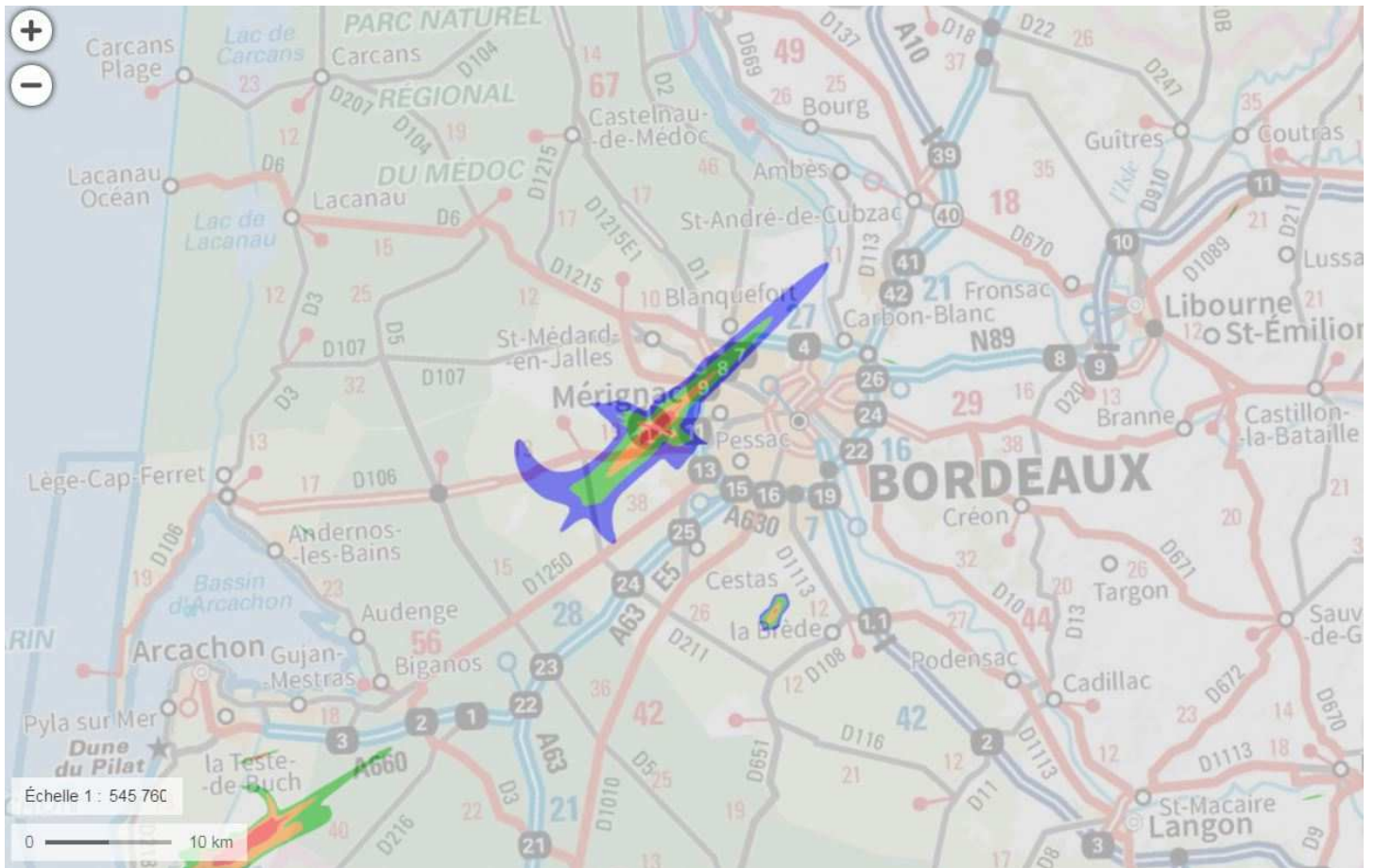
Cartographies relatives au zonage réglementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

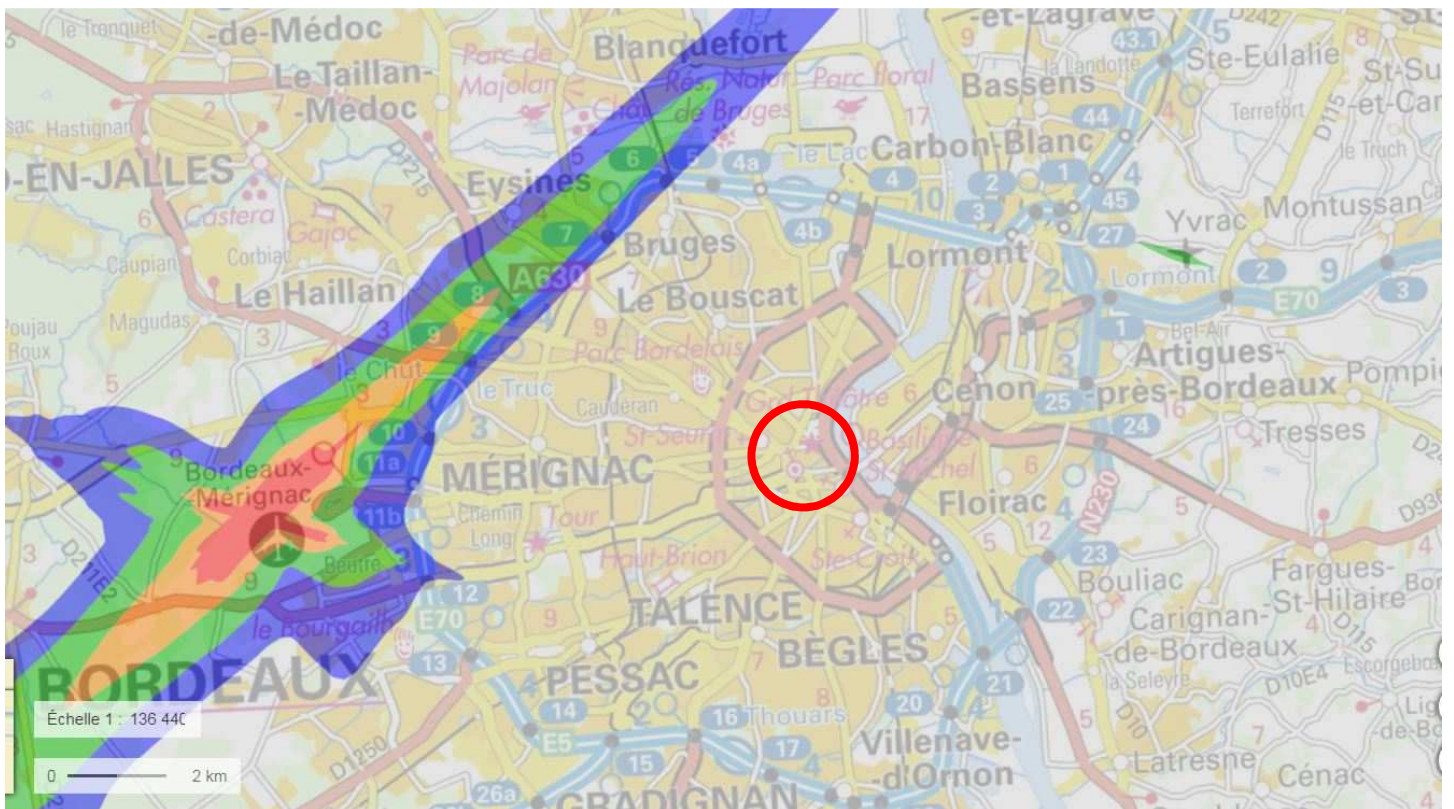
PPR N n°1 Carte de zonage réglementaire du PPRI sur la commune: 1 planche	PPR N n°4
PPR N n°2	PPR T n°1
PPR N n°3	PPR T n°2

Date de mise à jours de la fiche 11/07/19

Les pièces jointes sont consultables sur le site Internet de la préfecture de département
www.gironde.gouv.fr



Le bien n'est pas situé dans le plan d'exposition au bruit (PEB) – Aéroport Bordeaux Mérignac.



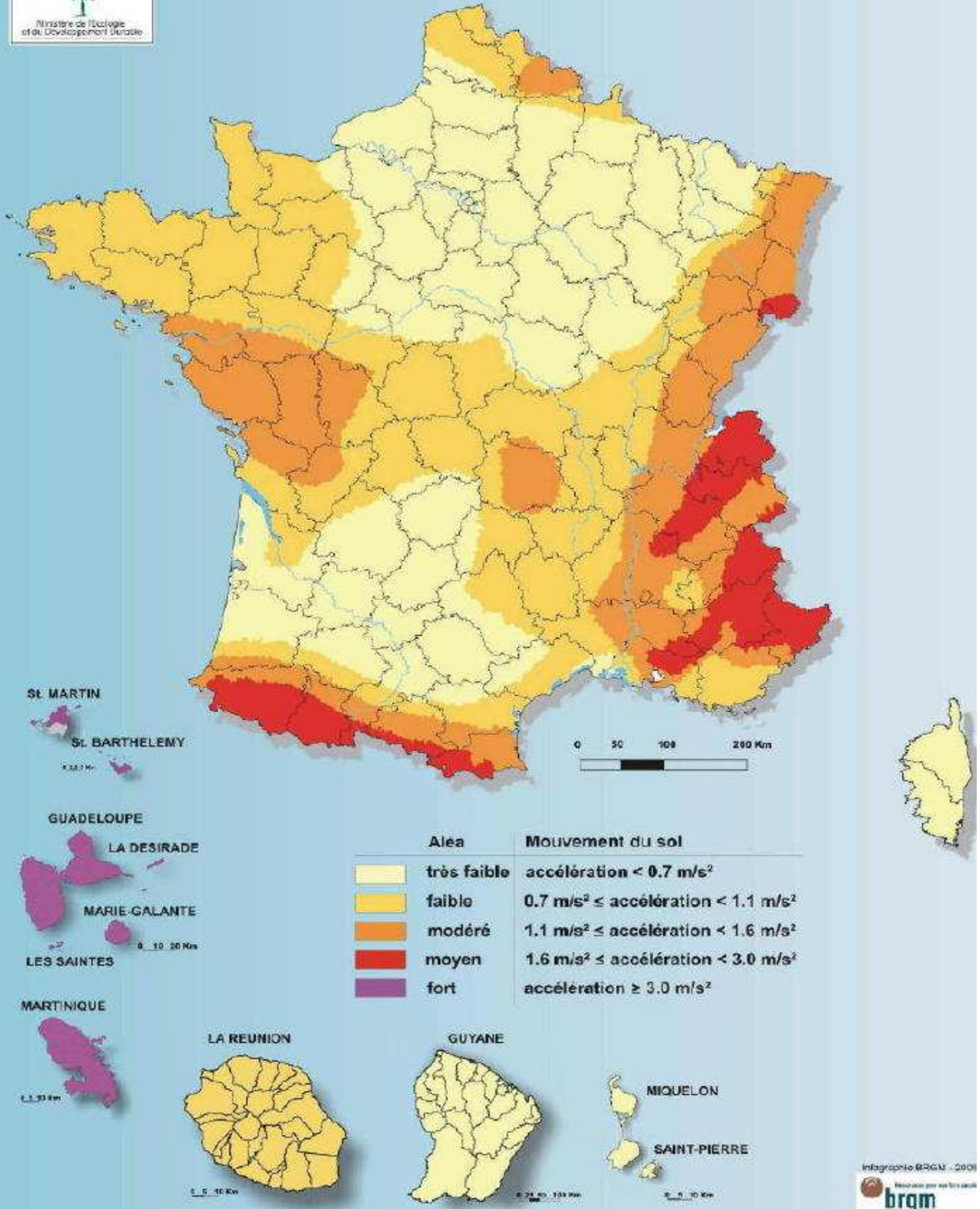


Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE



Ministère de l'Écologie
et du Développement Durable

Aléa sismique de la France



St. MARTIN

St. BARTHELEMY

GUADELOUPE

LA DESIRADE

MARIE-GALANTE

LES SAINTES

MARTINIQUE

LA REUNION

GUYANE

MIQUELON

SAINT-PIERRE

0 50 100 200 Km

Aléa

Mouvement du sol

	très faible	accélération < 0.7 m/s ²
	faible	0.7 m/s ² ≤ accélération < 1.1 m/s ²
	modéré	1.1 m/s ² ≤ accélération < 1.6 m/s ²
	moyen	1.6 m/s ² ≤ accélération < 3.0 m/s ²
	fort	accélération ≥ 3.0 m/s ²

Infographie BRGM - 2001



Certificat N° C2760

Monsieur Julien LANGLAIS

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

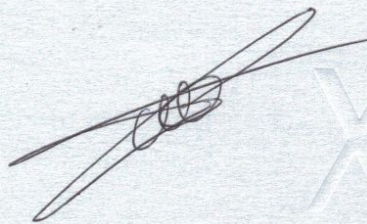
dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 18/07/2017 au 17/07/2022	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 18/07/2017 au 17/07/2022	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 18/07/2017 au 17/07/2022	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Amiante sans mention	Certificat valable Du 14/06/2017 au 13/06/2022	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 14/06/2017 au 13/06/2022	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 14/06/2017 au 13/06/2022	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mardi 18 juillet 2017

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

D10





Mutuelle
des Architectes
Français
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

189 boulevard Malesherbes 75856 Paris Cedex 17
SIRET 784 647 349 00074
Tél : 33 (0)1 53 70 30 00 | maf@maf.fr

www.maf.fr

Société d'assurance mutuelle à cotisations variables - Entreprise
régie par le code des assurances

4532EE9587

98021D0773

ATTESTATION D'ASSURANCE

2020

SARL EQUATION ARCHITECTURE
Société d'Architecture

95 Rue FRANCOIS DE SOURDIS
33000 BORDEAUX
France

Accédez aux éléments de vérification de délivrance de cette attestation en flashant ce code avec votre smartphone (vérifiez dans votre navigateur que vous êtes bien sur la page sécurisée <https://attestation.maf.fr>) ou en vous rendant sur <https://attestation.maf.fr> muni de cette clé de sécurité : **c0d80275**
La vérification de la concordance des données s'effectue sous votre seul contrôle.



Paris, le 01 janvier 2020

ATTESTATION D'ASSURANCE ARCHITECTE

La société d'assurance soussignée atteste avoir délivré à :

N° d'identification : **259732/T/113**
N° d'inscription national à l'Ordre : **S14457**
Une police N° : **153383/B**

couvrant la responsabilité qui peut être engagée à raison des actes qu'il/elle accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés du 01/01/2020 au 31/12/2020

N° d'édition d'attestation : **20201012193**

La garantie du contrat s'applique aux opérations réalisées en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer et dont le coût prévisionnel des travaux hors honoraires n'excède pas 30 000 000,00 € hors taxes sous réserve qu'un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale bénéficiant à l'adhérent soit souscrit pour les opérations dont le coût prévisionnel des travaux est égal ou supérieur à 20 000 000,00 € hors taxes.

Fait à Paris, le 01 janvier 2020

La Mutuelle des Architectes Français assurances

Cette police actuellement en vigueur satisfait aux obligations édictées par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction. Elle est conforme aux exigences de l'article 16 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ainsi qu'aux clauses-types énoncées à l'annexe 1 de l'article A. 243-1 du code des assurances. La présente attestation ne peut engager la société d'assurance au-delà des conditions et limites du contrat auquel elle se réfère.



Mutuelle
des Architectes
Français
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

189 boulevard Malesherbes 75856 Paris Cedex 17
SIRET 784 647 349 00074
Tél : 33 (0)1 53 70 30 00 | maf@maf.fr

www.maf.fr

Société d'assurance mutuelle à cotisations variables - Entreprise
régie par le code des assurances

4532EE9587

9B021D0773

ATTESTATION D'ASSURANCE

2020

N° d'identification : 259732/T/113
N° d'édition d'attestation : 20201012193

SARL EQUATION ARCHITECTURE
Société d'Architecture

95 Rue FRANCOIS DE SOURDIS
33000 BORDEAUX
France

Accédez aux éléments de vérification de délivrance de cette attestation en flashant ce code avec votre smartphone (vérifiez dans votre navigateur que vous êtes bien sur la page sécurisée <https://attestation.maf.fr>) ou en vous rendant sur <https://attestation.maf.fr> muni de cette clé de sécurité : c0d80275 La vérification de la concordance des données s'effectue sous votre seul contrôle.



Paris, le 01 janvier 2020

ATTESTATION D'ASSURANCE DECENNALE OBLIGATOIRE

La Mutuelle des Architectes Français assurances atteste que SARL EQUATION ARCHITECTURE / SIREN 532584117 – 95 Rue FRANCOIS DE SOURDIS 33000 BORDEAUX France est titulaire d'un contrat d'assurance de responsabilité de nature décennale n° 153383/B pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Cette police satisfait aux obligations d'assurance édictées par la loi n°78 - 12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

1 | PÉRIMÈTRE DE LA GARANTIE DE RESPONSABILITÉ DÉCENNALE OBLIGATOIRE ET DE LA GARANTIE DE RESPONSABILITÉ DU SOUS-TRAITANT EN CAS DE DOMMAGES DE NATURE DÉCENNALE

Les garanties objet de la présente attestation s'appliquent :

- aux activités professionnelles ou missions suivantes : **Architecte**
- aux travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité mentionnée ci-dessus. L'ouverture de chantier est définie à l'annexe I de l'article A. 243-1 du code des assurances,
- aux travaux réalisés en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer,
- aux chantiers dont le coût total de construction HT tous corps d'état, hors honoraires, déclaré par le maître d'ouvrage n'est pas supérieur à la somme de 20 000 000,00 €
Cette somme est portée à 30 000 000,00 € en présence d'un contrat collectif de responsabilité décennale bénéficiant à l'assuré, comportant à son égard une franchise absolue au maximum de 3 000 000 €.
- aux travaux, produits et procédés de construction suivants : Sans objet

Dans le cas où les travaux réalisés ne répondent pas aux caractéristiques énoncées ci-dessus, l'assuré en informe l'assureur.

Au-delà de 30 000 000,00 € hors taxes ou de 20 000 000,00 € hors taxes en l'absence de Contrat Collectif de Responsabilité Décennale bénéficiant à l'adhérent, la garantie peut être étendue par accord exprès entre l'adhérent et l'assureur, après détermination des conditions de la garantie et du tarif.



Mutuelle
des Architectes
Français
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

189 boulevard Malesherbes 75856 Paris Cedex 17
SIRET 784 647 349 00074
Tél : 33 (0)1 53 70 30 00 | maf@maf.fr
www.maf.fr

Société d'assurance mutuelle à cotisations variables - Entreprise
régie par le code des assurances

4532EE9587

98021D0773

ATTESTATION D'ASSURANCE

2020

2 | ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ DÉCENNALE OBLIGATOIRE

Nature de la garantie	Montant de la garantie
Le contrat garantit la responsabilité décennale de l'assuré instaurée par les articles 1792 et suivants du code civil, dans le cadre et les limites prévus par les dispositions des articles L. 241-1 et L. 241-2 du code des assurances relatives à l'obligation d'assurance décennale, et pour des travaux de construction d'ouvrages qui y sont soumis, au regard de l'article L. 243 - 1 - 1 du même code. La garantie couvre les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, qui comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou de démontage éventuellement nécessaires.	En Habitation : Le montant de la garantie couvre le coût des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage.
	Hors habitation : Le montant de la garantie couvre le coût des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage dans la limite du coût total de construction déclaré par le maître d'ouvrage et sans pouvoir être supérieur au montant prévu au I de l'article R. 243-3 du code des assurances.
	En présence d'un CCRD : Lorsqu'un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD) est souscrit au bénéfice de l'assuré, le montant de la garantie est égal au montant de la franchise absolue stipulée par ledit contrat collectif.
Durée et maintien de la garantie	
La garantie couvre, pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur l'assuré en vertu des articles 1792 et suivants du code civil. Elle est maintenue dans tous les cas pour la même durée.	

Pour toute opération d'un coût total de travaux et honoraires supérieur à 15 millions d'euros HT, la souscription d'un Contrat Collectif est vivement recommandée.

3 | GARANTIE DE RESPONSABILITÉ DU SOUS-TRAITANT EN CAS DE DOMMAGES DE NATURE DÉCENNALE

Nature de la garantie	Montant de la garantie
Cette garantie couvre le paiement des travaux de réparation des dommages tels que définis aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et apparus après réception, lorsque la responsabilité de l'assuré est engagée du fait des travaux de construction d'ouvrages soumis à l'obligation d'assurance, qu'il a réalisés en qualité de sous-traitant.	3 000 000 € par sinistre
Durée et maintien de la garantie	
Cette garantie est accordée, conformément à l'article 1792-4-2 du code civil, pour une durée de dix ans à compter de la réception.	

La présente attestation ne peut engager l'assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Paris, le 01 janvier 2020

La Mutuelle des Architectes Français assurances

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Article L271-6

(Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art 18 du Journal Officiel du 9 juin 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art 79 IV du Journal Officiel du 16 juillet 2006)

Je, soussigné, Thierry GAY gérant de la SARL EQUATION ARCHITECTURE, atteste que les documents prévus au 1° à 4° , 6° et 7° du I de l'article L271-4 (dossier de diagnostic technique) sont établis par des personnes présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

La société EQUATION ARCHITECTURE a souscrit une assurance auprès de la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (contrat MAF n°153.383).

La société EQUATION ARCHITECTURE n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser les travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents du dossier de diagnostic technique.

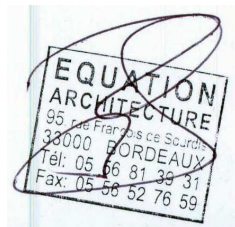
Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Le 01 janvier 2020

Pour la société EQUATION ARCHITECTURE

Le gérant,

Thierry GAY



Annexe au bail : Inventaire des catégories de charges liées au bail

Catégories de charges/ Prestations	Charge BAILLEUR	Charge PRENEUR
Maintenance, entretien, nettoyage, conservation, réparation, réfection, remplacement de la totalité des équipements techniques et équipements spécifiques ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil, et notamment:		
Chauffage Ventilation Climatisation (CVC)	0%	100%
Plomberie (sanitaire, tuyauterie, vasque, robinet)	0%	100%
Toiture/Terrasse	0%	100%
Ouvrants/Menuiseries/Serrurerie	0%	100%
Nettoyage	0%	100%
Déchets/Tri sélectif	0%	100%
Réseaux et alimentations	0%	100%
Installations électriques	0%	100%
Moyens de protection incendie	0%	100%
Désenfumage	0%	100%
Courants faibles (informatique, téléphone, contrôle d'accès)	0%	100%
Signalétique	0%	100%
Protection, élimination des nuisibles	0%	100%
Contrats de vérification périodique bureau de contrôle		
Electricité	0%	100%
Moyens de protection incendie	0%	100%
Désenfumage	0%	100%
Mise à jour notice et plans de sécurité	0%	100%
Mise à jour DTA	0%	100%
Fluides/Abonnements		
Electricité	0%	100%
EAU	0%	100%
Fuel	0%	100%
Gaz	0%	100%
Téléphone	0%	100%
Télésurveillance	0%	100%
Autres charges et notamment:		
Honoraires Mandataire - Gestion commerciale et juridique	0%	100%
Honoraires Mandataire - Gestion technique	0%	100%
Honoraires Mandataire - Gestion des loyers	100%	0%
Assurance bailleur	0%	100%
Frais et honoraires contentieux	0%	100%
Etat des lieux huissier et mandataire	0%	100%
Impôts et taxes et notamment :		
Taxes foncières	0%	100%
Taxes ordures ménagères	0%	100%

Catégories de charges/ Prestations	Charge BAILLEUR	Charge PRENEUR
Travaux et notamment :		
Mise en conformité immeuble hors travaux relevant de l'article 606 du code civil	0%	100%
Mise en conformité locaux loués hors travaux relevant de l'article 606 du code civil	0%	100%
Mise en conformité immeuble relevant de l'article 606 du code civil	100%	0%
Mise en conformité locaux loués relevant de l'article 606 du code civil	100%	0%
Ravalement façades	100%	0%
Nettoyage façades	0%	100%
Article 605 du code civil	0%	100%