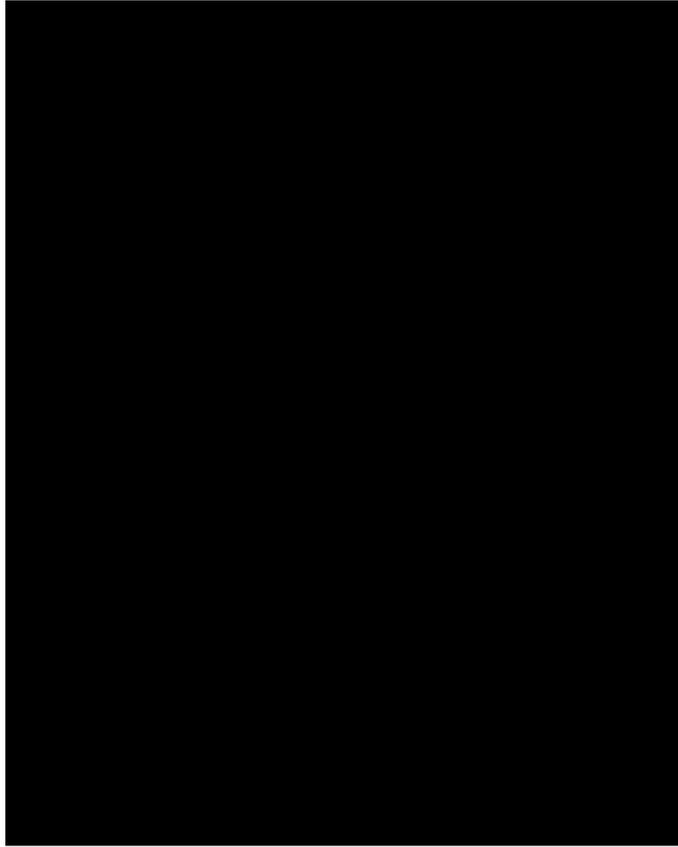


Entre :



SAS LATD

Bail Commercial

Locaux situés à Paris (75006)

-

109 rue de Vaugirard

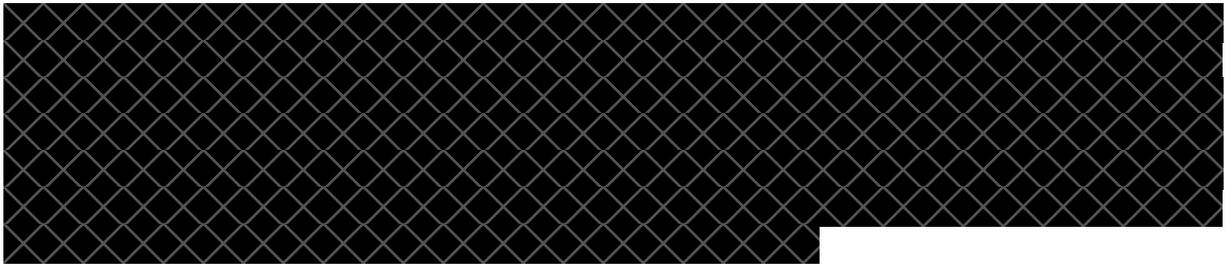
DS
TD

DS
TD

DS
OA

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :



Ci-après dénommée le « Bailleur »,

D'UNE PART,

ET :

La Société dénommée **LATD**, Société par Actions Simplifiée, au capital de 15.000 Euros, dont le siège est situé à Paris (75006), au 109 rue de Vaugirard, identifiée au SIREN sous le numéro 982 745 739 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris (Kbis en annexe 2).

Laquelle est représentée aux présentes par **Monsieur Tom DOUTRES**, né le 09/09/1998 à ho chi min (Viet Nam), de nationalité française, demeurant 16 passage Courtois à Paris (75011) agissant en qualité de Président,

Ci-après dénommée le « Preneur »,

Monsieur Tom DOUTRES, né le 09/09/1998 à ho chi min (Viet Nam), de nationalité française, demeurant 16 passage Courtois à Paris (75011),

Ci-après dénommée la « Caution »,

D'AUTRE PART.

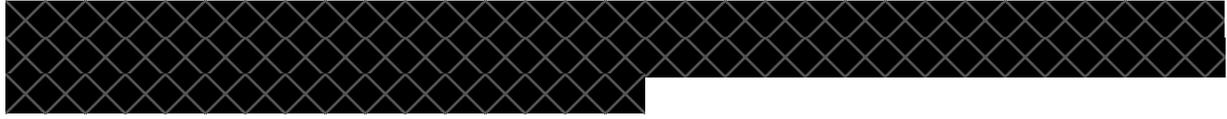
Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »

DS
TD

DS
TD

DS
OA

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :



Par acte sous seing privé à Paris en date du 24 mai 2016, La société **NAILS VAUGIRAD**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 16.000 Euros, ayant son siège social sis 109 rue de Vaugirard 75006 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 820 711 810, a pris à bail ces locaux.

Ce bail a pris effet le 1^{er} juin 2016 pour se terminer le 31 mai 2025.

Monsieur Tom DOUTRES, aux droits duquel s'est substitué la société **SAS LATD** a signé une promesse de vente du fonds de commerce de la société **NAILS VAUGIRARD**.

Monsieur Tom DOUTRES, aux droits duquel s'est substitué la **SAS LATD**, s'est déclarée intéressée par la prise à bail de ces locaux. Elle a acquis le fonds de commerce de la société **NAILS VAUGIRARD** par acte sous seing privé en date du 26 février 2024 pour un montant de **CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125.000 €)**.

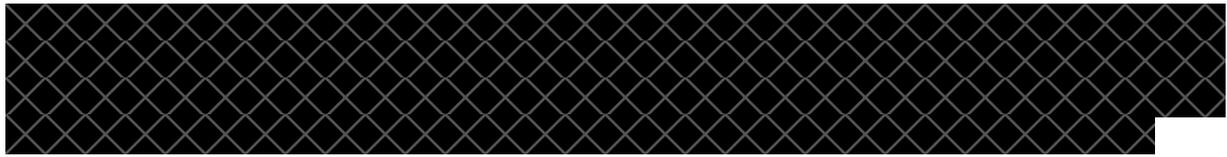
A l'issue de pourparlers, qu'elles ont menés (et après avoir été parfaitement éclairées par leurs conseils respectifs sur la portée de leurs engagements réciproques), les Parties sont convenues de la signature du présent Bail dont chacune des conditions a été préalablement discutée et débattue.

A cet égard, les Parties déclarent expressément que chaque clause du présent bail a été librement négociée de gré-à-gré, de manière équilibrée, en prenant en considération les intérêts de l'une et de l'autre Partie et qu'en conséquence le présent contrat ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

DS
TD

DS
TD

DS
OA

SUR QUOI, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**Article 1 DESIGNATION**

Dans un Ensemble Immobilier situé à PARIS 6^{ème} Arrondissement, au 109 rue de Vaugirard

1.1. L'Ensemble Immobilier est Cadastéré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	6	109 rue de Vaugirard	00ha 02a 11ca

1.2. Désignation des locaux telle qu'elle résulte du Règlement de Copropriété (**Annexe 3**):

- Lot numéro DEUX (2) :

Au sous-sol, une cave, troisième porte dans le couloir de droite

Et les dix-sept / dix mille cent quatre-vingts douzième (17/10 192 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Lot numéro CINQ (5) :

Au sous-sol, une cave, dernière porte dans le couloir de gauche

Et les vingt-sept / dix mille cent quatre-vingts douzième (27/10 192 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Lot numéro ONZE (11) :

Au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée de l'immeuble, une BOUTIQUE avec arrière-boutique.

Et les quatre cent quarante-deux / dix mille cent quatre-vingts douzième (442/10 192 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation ici faite que le lot 11 est directement relié au sous-sol par un escalier sous trémie.

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et déclarant en outre les trouver

conformes à l'exercice de son activité telle que prévue à l'article 4 ci-après, et tels qu'ils résultent enfin des plans ci-après annexés. (**Annexe 4**).

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

Article 2 DUREE

2.1. Le bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf, douze années entières et consécutives, à compter du **27 février 2024**.

Le bail cessera par dérogation aux conditions fixées par l'article L.145-9 du Code de commerce par la délivrance d'un congé notifié par acte extrajudiciaire avec un préavis de neuf mois.

2.2. Il est expressément convenu qu'à l'expiration du présent bail et en cas de renouvellement dont, par hypothèse, les conditions statutaires seraient remplies par le Preneur, celui-ci interviendra pour une durée de trois, six, neuf, douze années.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs, lesquels ne pourront intervenir que sous l'intégralité des clauses, charges et conditions du présent bail, à l'exception toutefois des charges et conditions financières.

Article 3 ENTREE EN JOUISSANCE ET ETAT DES LIEUX

3.1. Les locaux seront pris dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans que le Preneur puisse exiger de réparations, ni de travaux, de quelque nature que ce soit de la part du Bailleur.

Conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la prise d'effet du présent bail, le défaut d'établissement ou de signature de cet état des lieux par le Preneur ne diffèrera pas la prise d'effet du présent bail.

Si cet état des lieux est effectué par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

3.2. Le Preneur s'engage à effectuer tous travaux d'aménagement et autres nécessaires, devant lui permettre d'utiliser les lieux loués conformément à leur destination, quand bien même il s'agirait de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité handicapé, ou la réglementation du travail, ou encore de travaux de mises aux normes.

Ces travaux devront être réalisés par le Preneur à ses frais, dans un délai n'excédant pas 3 mois à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

L'obligation de délivrance du Bailleur est, de convention expresse entre les parties, limitées à

la remise des locaux en leur état actuel, ce qui est accepté par le Preneur.

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou de tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur et ont été réalisés selon les règles de l'art, et en conformité avec les textes, autorisations administratives et la réglementation en vigueur.

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

Article 4 DESTINATION DES LIEUX-ENSEIGNE - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - UTILISATION DES LIEUX

4.1. Le Preneur devra utiliser les locaux loués à usage exclusif de **d'ONGLERIE, MANUCURE, SOINS DU VISAGE, MAQUILLAGE, EPILATION, et VENTE D'ACCESSOIRES ET PRODUITS DE BEAUTE.**

La destination ci-dessus visée s'interprète strictement.

Le Preneur devra exercer dans les lieux loués de manière permanente la totalité des activités prévues ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par la présente convention ou tout avenant subséquent, celle-ci ne pourra en aucun cas excéder 20% du volume du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les lieux loués.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité de manière à permettre au Bailleur d'effectuer des contrôles éventuels.

4.2. Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux, y compris le cas échéant les autorisations d'exploitation commerciale, le cas échéant, telles que prévues par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux Loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'accessibilité handicapé, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du permis de construire et les prescriptions des pompiers de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

DS
TD

DS
TD

DS
OA

En conséquence, le Preneur devra déferer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, l'accessibilité handicapé, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les locaux Loués des travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet. En particulier, le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité dans l'hypothèse où la copropriété refuserait d'autoriser le projet de travaux du Preneur.

4.3. Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

Le Preneur s'engage à exploiter commercialement la totalité des Locaux Loués de manière continue et sans interruption.

4.4. Le Bailleur se réserve pour sa part expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'immeuble dont il serait propriétaire à qui bon lui semblera, pour quelque utilisation que ce soit, y compris pour l'exercice d'activités concurrentes à celles exercées par le Preneur.

Article 5 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait, aux charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages et intérêt, et même de résiliation si bon semble au Bailleur :

5.1. Le Preneur devra garnir et tenir garnis les lieux loués de matériel, marchandises, meubles et objets mobiliers, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

5.2. Il devra jouir des Locaux Loués de manière raisonnable.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués. Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété ou de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués et dont il aurait pu avoir connaissance.

5.3. Le Preneur souscrira tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des consommations correspondant aux Locaux selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'Immeuble [et/ou de l'Ensemble Immobilier].

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, relatives aux Locaux Loués, liées à l'usage des Locaux Loués, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement sont les suivantes :

- Nettoyage intérieur
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Chaud / Froid.
- Assurances
- Charges externes non récurrentes
- Travaux
- Environnement
- Honoraires de gestion administrative et techniques afférents aux lieux loués d'un montant forfaitaire égal à 4,8 % HT du loyer annuel HT et HC

Les catégories et sous-catégories visées ci-dessous sont limitatives. En revanche le descriptif de ces catégories et sous-catégories est énonciatif mais non limitatif.

Ainsi, les catégories de charges qui sont imputables au Preneur, dans la limite de ce qui est stipulé ci-dessous et des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce sont celles qui figurent dans le tableau ci-dessous. Elles se traduisent, le plus souvent, par une obligation de réaliser les travaux et prestations et/ou d'en supporter la charge.

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF
NETTOYAGE DES LOCAUX LOUES	Nettoyage Intérieur	Nettoyage
	Nettoyage vitrerie	Nettoyage des portes et vitrines et verrières

ELIMINATION DES DECHETS DES LOCAUX LOUES	Elimination des déchets (secs et humides) privatifs du Preneur	
FONCTION- NEMENT ET ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES	Accès	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, rideaux, grilles
	Hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées à la réglementation relative à l'hygiène et à l'environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection, dépigement
	Eclairage extérieur	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des moyens d'éclairage extérieurs des Locaux Loués (notamment enseignes lumineuses)
	Eclairage intérieur	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des moyens d'éclairage intérieurs des Locaux Loués, y compris éclairage de sécurité
	Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies
	Consommations	Consommations personnelles d'électricité, de gaz, d'eau etc...
	Gestion Technique Centralisée	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, de l'ensemble des automates, poste de supervision, réseaux de la GTC (le cas échéant)
	Plomberie	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des réseaux de distribution d'eau potable (parties privatives)
	Réseaux Electriques	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements (parties privatives)

DS
TDDS
TDDS
OA

	Second Œuvre	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma entretien, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, (parties privatives) y inclus les parkings privatifs le cas échéant
LIAISONS MECANIQUES DANS LES LOCAUX LOUES	Ascenseurs	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma entretien, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des ascenseurs (machinerie et équipements) le cas échéant
	Monte-Charges	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma entretien, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des monte-charges (machinerie et équipements) le cas échéant
ESPACES VERTS DES LOCAUX LOUES	Espaces verts intérieurs	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma entretien, fonctionnement, et vérifications réglementaires, fournitures, des compositions florales (parties privatives)
	Espaces verts extérieurs	Entretien des espaces verts extérieurs, (parties privatives) le cas échéant
SECURITE INCENDIE DES LOCAUX LOUES	Autres équipements	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma entretien, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements dédiés à la sécurité
	Détection	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma entretien, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des systèmes de sécurité incendie (SSI) : têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie s'il en existe dans les Locaux Loués.
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompiers TASAL)
	Portes Coupe- feu	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma entretien, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des portes coupe-feu
SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES	Vidéo surveillance	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma entretien, fonctionnement, et vérifications réglementaires, de l'équipement de vidéosurveillance (le cas échéant) /service de gardiennage
CHAUD FROID A L'INTERIEUR DES LOCAUX LOUES	Chaud	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma entretien, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des appareils de production et distribution de chaleur incluant les vérifications périodiques des installations (chaudières privatives le cas échéant ...), les consommations de gaz ou de fuel (chaudières), toutes les consommations électriques, eau chaude et/ou les

DS
TDDS
TDDS
OA

		charges et abonnements liées à un contrat de spécifique avec concessionnaire
	Froid	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation): groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres froides, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire
	Ventilation	Réparation/réfection/entretien/remplacement/ma intenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires, des équipements de ventilation et vérifications réglementaires
ASSURANCES DES LOCAUX LOUES		Primes d'assurances des Locaux Loués, primes d'assurances souscrites par le Bailleur en sa qualité de propriétaire non occupant et surprimes le cas échéant, honoraires de courtage d'assurance dans les termes ci-après du Présent Bail
CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES RELATIVES AUX LOCAUX LOUES	Procédure expertise	Frais de procédure et d'expertises, de recouvrement, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire
TRAVAUX DANS LES LOCAUX LOUES		1 / Tous travaux concernant les Locaux Loués et tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation, de réfection ou de remplacement portant sur les équipements et installations des Locaux Loués tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, câblages, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation de toutes natures, y compris ceux résultant de la vétusté par dérogation à l'article 1755 du code civil, ou de la force majeure, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration, et/ou résultant d'une nouvelle réglementation y compris relative à l'environnement actuelle ou

DS
TDDS
TDDS
OA

		adoptée en cours de bail 2°/ Tous contrat de maintenance et abonnement prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet, à charge par lui de justifier au Bailleur de ces contrats à première demande de celui-ci.
ENVIRON- -NEMENT		Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale des Locaux Loués.
HONORAIRES DE GESTION ADMINISTRATIVE ET TECHNIQUE		L'ensemble des honoraires relatifs à la gestion administrative et technique des locaux loués d'un montant égal à 4,8 % HT et forfaitaire du loyer annuel HT et HC

Les catégories de charges relatives aux locaux loués imputables au Bailleur au titre des Locaux Loués sont les suivantes :

- Les dépenses 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 ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Les honoraires de gestion des loyers.

5.4. Le Preneur devra, en fin de bail, remettre les lieux loués et les équipements qui s'y trouvent, aux normes et en parfait état de réparations, d'entretien et de remplacement.

5.5. Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux de réparations, ravalement, réfection, remplacement, rénovation, modification, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur et/ou la copropriété jugerait (aient) nécessaires en cours de bail dans l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.

En outre, et par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Bailleur se réserve la faculté d'apporter toute modification qu'il lui plaira à l'aspect intérieur ou extérieur de l'immeuble, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions nouvelles, soit par tous travaux de modification, de mises aux normes y compris environnementales ou relatifs aux Etablissement Recevant du Public, des parties communes, ou à usage collectif,

DS
TD

DS
TD

DS
OA

sans que le Preneur ne puisse s'opposer à ces travaux.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que les travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus soient réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du Preneur

5.6. Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et quand bien même la durée de ces travaux excéderait vingt et un jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

5.7. Le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'immeuble et qui traversent les lieux loués.

Le Preneur devra laisser traverser ses Locaux Loués par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de ses locaux, d'autres locaux de l'immeuble ou des parties ou éléments d'équipements collectifs ou communs de l'immeuble.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que les travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus soient réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du Preneur.

5.8. Le Preneur déplacera à ses frais sans délai son mobilier, déposera et reposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le Bailleur et/ou la copropriété de l'immeuble.

5.9. Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction, aucune création ou suppression de surfaces, et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même qu'aucune intervention en façade des lieux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur à qui les descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Des travaux ne pourront être exécutés dans les Locaux Loués, que sous les conditions cumulatives suivantes :

- agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- obtention préalable et définitive des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés – qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,
- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution et comptes-rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux

DS
TD

DS
TD

DS
OA

exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires faits par le Preneur en cours de bail, deviendront, à l'expiration de la durée du présent bail ou lors du départ du Preneur en cas de résiliation anticipée du bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Par ailleurs, le Bailleur se réserve de manière distincte, le droit en fin de jouissance, d'exiger même pour les travaux qu'il aurait expressément autorisés, la remise des lieux, en tout ou partie, aux frais du Preneur, dans l'état primitif.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en parfait état après cet enlèvement.

5.10. Pendant la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou ses représentants visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état, sous réserve d'un délai de prévenance de 48 heures, sauf en cas d'urgence Il fournira à première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants pendant une période de six mois précédant la date effective du départ du locataire et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tel emplacement convenant au Bailleur.

5.11. Le Preneur ne pourra introduire dans les Locaux Loués de matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement aucun produit inflammable.

Le Preneur ne pourra faire aucune vente publique aux enchères, même sur décision de justice, pour quelque motif que ce soit, de meubles, matériels, marchandises ou autres objets, dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le Preneur déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra en outre faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets et des emballages. L'évacuation des

ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès des lieux loués sur la rue.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses clients ou visiteurs

5.12. Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur ne pourra installer une machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du Bailleur, à l'exception des machines de bureau et des caisses enregistreuses.

Le Preneur, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

5.13. Le Preneur devra assurer l'entretien et le remplacement des rideaux des fermetures et des volets de toute nature déjà existants ou qu'il installerait.

Il devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches brûlures, déchirures, trous ou décollements.

5.14. Le Preneur devra laisser le Bailleur faire tous travaux nécessaires et laisser à cet effet pénétrer dans les lieux les entreprises du Bailleur chargées d'effectuer les travaux qui s'avèreraient nécessaires.

5.15. Le Preneur ne pourra installer ni plaques, ni enseignes, ni stores, ni installations quelconques intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, et en tant que de besoin de la copropriété, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de manière que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 6 CONTRIBUTIONS – OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

6.1. Le Preneur devra payer les contributions personnelles, mobilières, les taxes locatives et autres, de toute nature, relatives aux Locaux Loués et à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

6.2. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

6.3. Le Preneur devra veiller à ne faire occuper les Locaux Loués que par le nombre de salariés ou préposés autorisé par la configuration existante des locaux à la date de prise d'effet du bail conformément à la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public, au Code du travail et aux règles en vigueur d'hygiène et de sécurité.

6.4. Le Preneur respectera les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir eu une copie avant ce jour.

En outre, il s'engage à respecter l'intégralité des décisions qui seront prises par les organes délibérants de la copropriété de l'immeuble.

Article 7 LOYER – INDEXATION – MODALITES DE PAIEMENT-DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.1. Montant du loyer

Le loyer annuel est fixé en principal, à compter de la prise d'effet du bail à la somme de **TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €)**, hors taxes et hors charges.

7.2. Indexation du loyer

Le loyer sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de prise d'effet du bail et les années suivantes à la même date anniversaire de prise d'effet du bail.

La première indexation se fera en prenant :

- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- pour indice de référence l'indice de comparaison de la précédente indexation,
- et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les parties.

A défaut d'accord des parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

DS
TD

DS
TD

DS
OA

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

7.3. Modalités de paiement des loyers

7.3.1. Dispositions générales

Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, et sont stipulés portables au domicile du Bailleur.

7.3.2. Prélèvements sur compte bancaire

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du présent bail, le Bailleur prélèvera sur le compte bancaire du Preneur, et celui-ci l'autorise dès à présent et irrévocablement, lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur remet au Bailleur le jour de la signature du bail un exemplaire imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par le Bailleur au moins quinze jours à l'avance. En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux Euribor augmenté de quatre cents points de base.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le Preneur au Bailleur, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire.

7.3.3. Dispositions particulières

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

- a) frais de recouvrement et de procédure
- b) montant de la clause pénale mentionnée ci-après
- c) dommages et intérêts
- d) intérêts de retard
- e) provision pour charges et solde de charges
- f) dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- g) créance de loyer ou indemnité d'occupation

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes

n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux

7.4. Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la T.V.A.

Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

7.5. Loyer de renouvellement

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce, le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative, les parties entendant expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement.

En outre le présent bail ayant été consenti en fonction du prix du marché libre, il est expressément convenu entre les parties, que pour la détermination de la valeur locative de renouvellement, celles-ci entendent ne prendre en considération que les références de marché, c'est-à-dire les prix librement débattus entre Bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, en intégrant les prix de cession et les droits aux baux versés, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux dont le loyer a été fixé originellement au prix du marché libre, pour des locaux situés dans le voisinage, au titre des trois dernières années précédant le renouvellement du Bail.

Enfin, et en tant que de besoin, les Parties entendent renoncer aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce dans sa rédaction résultant de l'article 11 1° de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 instituant une mesure de lissage dans l'hypothèse d'un renouvellement déplafonné du Bail, de sorte qu'à la date d'effet du renouvellement du Bail le loyer sera fixé à la pleine valeur locative de marché.

Article 8 DEPOT DE GARANTIE

8.1. Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur devra verser au Bailleur au jour de la signature des présentes un dépôt de garantie d'un terme de loyer représentant trois mois de loyer Hors Taxes, soit **HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (8.750,00 €)**.

Le bailleur détient la somme de **HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT ONZE EUROS ET QUARANTE TROIS CENTIMES (8.491.43 €)** en vertu du bail du 24 mai 2016, le Preneur s'engage à verser au Bailleur un complément de **DEUX CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET CINQUANTE SEPT CENTIMES (258,57 €)** de sorte

que le dépôt soit égale à trois mois de loyer Hors Taxes et Hors Charges.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

8.2. Il est expressément convenu que dans le cas où par l'effet de l'indexation, le loyer tel que stipulé ci-dessus, serait augmenté ou diminué, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

En tout état de cause, le dépôt de garantie ne pourra être inférieur au quart du loyer Hors Taxes effectivement exigible au cours de l'année en cours.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande du Bailleur le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer Hors Taxes.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil.

8.3. En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail dûment autorisé, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail.

8.4. En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

En outre, dans l'hypothèse où la compensation prévue ci-dessus serait intervenue, le Preneur devra reconstituer auprès du Bailleur le montant du dépôt de garantie prévue à l'article 8.1., dans son intégralité et sans délais

En cas de cession du fonds de commerce dans le cadre d'une procédure collective, le cessionnaire devra impérativement reconstituer auprès du Bailleur le montant du dépôt de garantie prévue à l'article 8.1., dans son intégralité et sans délais, dans la mesure où une partie des sommes correspondant à ce dépôt de garantie aurait fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent article.

8.5. En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

8.6. Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être

débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

Article 9 CAUTION SOLIDAIRE

9.1. Principe de la caution personnelle et solidaire

A titre de garantie complémentaire et pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, et notamment pour le paiement de toutes sommes dues en principal, accessoires, frais et intérêts, impôts, taxes et redevances à quelque titre que ce soit, en vertu dudit bail dans les conditions exposées, il a été remis ce jour au Bailleur un cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de la division et de discussion émis par **Monsieur Tom DOUTRES** (« **Caution Solidaire** ») pour une durée égale à celle du Bail, telle qu'éventuellement tacitement ou conventionnellement prorogée, jusqu'au terme d'une durée d'un (1) an suivant la date d'expiration du bail, ou le cas échéant, la date de cessation de l'occupation des locaux par le Preneur et/ou par tout occupant de son chef postérieurement à l'expiration du Bail et ce jusqu'à totale libération des Locaux Loués et dont un modèle figure en (**Annexe 12**) (« **Le Cautionnement** »).

9.2. Montant et objet de la caution

Monsieur Tom DOUTRES (« **Caution Solidaire** ») se porte irrévocablement et inconditionnellement caution personnelle et solidaire d'un montant équivalent à **TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000 €), soit UN (1) an de loyer HT**, ce montant évoluant en même temps que le loyer.

L'Engagement expirera six mois après le départ du Preneur par l'effet d'un congé notifié dans les conditions prévues aux présentes, et après vérification des réparations, déménagement, remise des clés et production par le Preneur des justificatifs de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques,

Il devra être renouvelé dans les mêmes termes à l'occasion des renouvellements successifs du Bail.

Conformément à la caution personnelle et solidaire signée en **Annexe 12, Monsieur Tom DOUTRES** :

1/ Déclare se porter caution personnelle et solidaire de la société **SAS LATD** (« **Le Preneur** ») envers la société **SCI PARDES PATRIMOINE** (« **Le BENEFICIAIRE** ») et envers tous les propriétaires Bailleurs successifs des locaux, objet du bail cité ci-dessus, pour le paiement de toutes sommes dont la société **SAS LATD** serait débitrice pour quelque cause que ce soit au titre du bail ou de l'occupation des locaux, dans la limite d'un (1) an de loyers HT HC.

La somme garantie sera réajustée en même temps que le loyer de façon que la somme garantie représente toujours un (1) an de loyers HT HC. Cette somme sera modifiée chaque année à la date d'anniversaire du bail en fonction du jeu de la clause d'indexation basée sur la variation de **l'indice ILC** telle que stipulée à l'Article 7.2 sans qu'il soit besoin de notification préalable du Bailleur, la CAUTION étant réputée avoir reçu copie du Bail par le Preneur.

2/ Dispense le bailleur de notifier à **Monsieur Tom DOUTRES** le montant du loyer résultant de l'indexation.

3/ S'engage à verser à la société **SCI PARDES PATRIMOINE** et à tous les propriétaires Bailleurs successifs, à la première demande de cette dernière faite par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée d'une simple copie des appels de fonds adressés à la société **SAS LATD**, les sommes réclamées par le Bailleur dans le cadre du bail signé entre la société **SCI PARDES PATRIMOINE** et la société **SAS LATD**, non réglées à leur échéance exacte, et jusqu'à concurrence du montant garanti ci-dessus.

La présente caution pourra être appelée par fractions, en plusieurs fois, ou en totalité en une seule fois et ce à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier. En cas de mise en jeu même partielle du Cautionnement, un nouveau cautionnement solidaire pour un montant correspondant toujours à UN (1) an de loyer hors taxes hors charges devra être remis au Bailleur, au plus tard quinze (15) jours à compter de la mise en œuvre du Cautionnement.

Le montant appelé au titre de la garantie devra être réglé au BENEFCIAIRE dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de signification de l'exploit d'huissier.

Toute somme qui ne sera pas réglée par la CAUTION au titre des présentes dans ce délai portera automatiquement intérêts au taux légal majoré de quatre cents points de base

9.3 Modalités de la caution personnelle et solidaire

D'un commun accord entre les Parties, **Monsieur Tom DOUTRES** et **SAS LATD** renoncent au bénéfice de la division et de discussion.

La présente garantie contractée directement envers le BENEFCIAIRE constitue un engagement direct, inconditionnel et irrévocable de **Monsieur Tom DOUTRES** qui devra s'exécuter sans pouvoir en différer l'exécution ou soustraire à ses obligations nonobstant toutes éventuelles réclamations, objections, exceptions ou contestations nées ou non du Bail, du débiteur ou de toute autre personne. **Monsieur Tom DOUTRES** ne pourra exiger de la part du BENEFCIAIRE la réalisation d'une quelconque condition. En particulier, le Bénéficiaire n'aura pas à rapporter la preuve d'un non-paiement.

Monsieur Tom DOUTRES ne pourra, en particulier, opposer au BENEFCIAIRE les exceptions tenant au contrat de bail ou à son exécution et notamment la modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit pouvant exister à ce jour entre la Caution et la société **SAS LATD**. De même, toutes les dispositions du présent engagement conserveront leur plein effet quelle que soit l'évolution financière et juridique de la société **SAS LATD**.

Aucun retard, aucune abstention, ni aucune omission dans l'exercice d'un droit, d'un pouvoir ou d'un recours par le Bailleur ne constituant une renonciation, un souci, ni une décharge pour la CAUTION de ses obligations en vertu des présentes.

DS
TD

DS
TD

DS
OA

Le Cautionnement conservera son plein effet, la CAUTION s'interdisant d'invoquer toute novation ou quelques exceptions en cas de :

- Modification de l'une quelconque des clauses du Bail
- Reconduction ou renouvellement du Bail, la CAUTION précisant qu'elle entend expressément renoncer au bénéfice des dispositions de l'Article 1740 du Code Civil
- Cession même partielle du Bail
- Vente, cession de parts, apport ou transfert à un tiers sous une forme quelconque (que ce soit à titre définitif, provisoire ou de sûreté) des locaux et/ou du droit à en percevoir les fruits des locaux pour la période de jouissance au titre de laquelle le présent cautionnement sera mis en jeu
- Evolution de la situation financière, juridique (notamment fusion, scission ou apport partiel d'actif) ou de la forme juridique du Preneur
- Moratoire, octroi de délais, cessation de paiement, règlement amiable ou toute situation

La CAUTION déclare et s'oblige donc à rester intégralement tenu de cette obligation dans les conditions énoncées aux présentes.

En cas de résiliation judiciaire du Bail ou d'acquisition de la clause résolutoire visée à l'Article 18 ci-après, le Cautionnement pourra être mis en jeu par le Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Si le Preneur vient à faire l'objet d'une procédure collective, le Bailleur aura la faculté d'appeler le Cautionnement, et toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Obligations Garanties, sous réserve, le cas échéant, de procéder à la déclaration de ses créances au titre des Obligations garanties en conformité avec les dispositions légales en vigueur.

Le Cautionnement devra être remis à la date de signature du Bail. Il est précisé que la remise au Bailleur du Cautionnement est une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté. En conséquence, dans le cas où le Cautionnement ne serait pas remis au Bailleur pendant la signature du Bail, le Bailleur facturera au Preneur une pénalité de retard d'un montant de 350€ par jour, qui sera due par le Preneur à compter de la date de signature du Bail et jusqu'à la remise par le Preneur au Bailleur du Cautionnement.

9.4 Transmission de la caution

Par dérogation à l'article 2321 du Code Civil, en cas de changement de Bénéficiaire pour quelque cause que ce soit (notamment vente de l'immeuble ou de la société propriétaire, fusion de la société propriétaire avec une autre société ou absorption de la société propriétaire par une autre société, apport de l'immeuble à une autre société, etc. et sans que cette liste soit limitative), le bénéfice de la présente garantie sera de plein droit transféré au profit du nouveau propriétaire.

La CAUTION pourra être subrogé dans les droits du Bénéficiaire à l'encontre de la société **SAS LATD**, dans la limite des paiements auxquels il aura procédé au titre de la présente garantie, sans recours contre le Bénéficiaire.

9.5 Durée de la caution

Le présent engagement prend effet à compter de la date de signature des présentes et restera en vigueur jusqu'à l'expiration d'un délai de 6 mois après la fin des relations entre la CAUTION et le BENEFICIAIRE ou éventuels cessionnaires et ce quelle qu'en soit la cause. Passé cette date la présente garantie sera caduque et ce que l'acte original ait été restitué ou non.

En cas de renouvellement du Bail et pour les renouvellements successifs, le Preneur remettra au Bailleur, au plus tard à la date de prise d'effet du nouveau bail concerné, un nouveau cautionnement solidaire devant être émis par la société **Monsieur Tom DOUTRES** en des termes identiques au Cautionnement.

9.6 Déclarations de Monsieur Tom DOUTRES

La CAUTION déclare et certifie qu'il a la capacité d'émettre la présente garantie, que toutes les autorisations pour l'émission de la présente garantie ont été obtenues et seront maintenues pendant toute la durée de la présente garantie.

9.7 Droit applicable

La présente caution sera régie par le droit français et interprétée conformément à ce droit.

9.8 Compétence juridictionnelle

Tout litige relatif aux présentes sera soumis à la juridiction exclusive du Tribunal Judiciaire de Paris.

9.9 Frais – Election de domicile

Tous les frais des présentes ainsi que l'ensemble des frais notamment de poursuite engagée par le Bénéficiaire seront à la charge de la CAUTION.

Pour l'interprétation et l'exécution des présentes, la CAUTION fait élection de domicile en son siège social.

9.10 Renonciations

La caution renonce à se prévaloir :

- Des dispositions de l'Article 2316 du Code Civil qui, sans dégager la CAUTION de son engagement, l'autorisent à poursuivre le DEBITEUR PRINCIPAL, pour le forcer au paiement en cas de délais de paiement accordés à celui-ci par le CREANCIER BENEFICIAIRE de l'engagement.
- De toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de faire venir la CAUTION en concours avec le CREANCIER BENEFICIAIRE, tant que celui-ci n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires qui lui seront dues.

Article 10 **INFORMATIONS - CHARGES COMMUNES OU COLLECTIVES DE L'IMMEUBLE – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES DE L'IMMEUBLE**

10.1. Informations

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur les informations suivantes :

- Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années précédant la signature du présent bail et leur coût (**Annexe 5**),
- Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail accompagné d'un budget prévisionnel (**Annexe 6**) ; il est ici convenu que le bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans ledit état prévisionnel, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel et ce sans l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte, cet état et budget n'étant communiqué qu'à titre informatif et prévisionnel.

Par la suite le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- Etat récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes au titre des parties communes en précisant leur coût.
- Etat prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

Dans le cadre de ces états prévisionnels, le Bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser ou non les travaux tels que prévus dans cet état, notamment dans l'hypothèse où des travaux urgents s'avèreraient nécessaires ou même dans toute autre hypothèse résultant d'une décision soit des copropriétaires, soit du Bailleur.

En outre, 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 nouveaux préalablement à toute refacturation.

10.2. Charges communes ou collectives de l'immeuble

Le Preneur devra, rembourser au Bailleur, en sus du loyer et d'une quote-part des impôts, taxes et redevances, une quote-part des charges afférentes à l'Immeuble et/ou à l'Ensemble Immobilier dont l'inventaire figure ci-après.

Le Preneur remboursera au Bailleur une quote-part des charges suivantes, afférentes à l'Immeuble et/ou à l'Ensemble Immobilier :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ce compris les VRD,
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation,

- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et/ou de remplacement des appareils de levage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée, etc. et plus généralement de tous équipements,
- d'une façon générale, les réparations de toute nature relevant de l'article 605 du Code civil, en ce compris le ravalement et celles dues à la vétusté, le Preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du même code, dès lors que ces réparations ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessous,
- Tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, sous réserve de ce qui est dit ci-après,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux,
- les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes,
- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie, ainsi que toutes dépenses concourant à la gestion environnementale et aux économies d'énergie,
- les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation de la qualité sanitaire de l'eau,
- les honoraires de courtage d'assurance et les primes des polices d'assurances visées infra et surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux,
- la quote-part de toutes charges qui seraient facturées au Bailleur, dans l'hypothèse où la gestion serait confiée à une ou plusieurs entités distinctes, (du type syndic, AFUL, ASL ou toute autre organisation), de même que les honoraires de gestion de celle(s)-ci.

10.3. Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera

quant à lui la charge des postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge :

- (i) les dépenses relatives aux grosses réparations des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier mentionnées à l'article 606 du Code civil, quelle qu'en soit la cause (vétusté, mise en conformité avec les normes en vigueur), précision étant faite que de convention expresse entre les parties, ce texte doit ici être entendu comme visant exclusivement les réparations portant sur les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, à l'exclusion absolue des réparations portant sur les équipements ou installations techniques, même considérés dans leur globalité et quelle que soit l'étendue des réparations y afférents ;
- (ii) les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;

Les Parties rappellent que par exception, les travaux d'embellissement des Locaux et/ou des parties communes de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier au sens de l'article R.145-35 5° du Code de commerce, c'est-à-dire des travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, qui seraient réalisés par le Bailleur et qui relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles que définies ci-dessus, ainsi que les honoraires y afférents le cas échéant, seront refacturés par le Bailleur au Preneur dans les conditions prévues au présent Bail.

- (iii) les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier.

10.4. Modalités de règlement

Les charges susvisées sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et sont payables de la manière suivante :

10.4.1 Les charges afférentes aux Locaux seront supportées directement par le Preneur.

Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devait supporter des charges afférentes aux Locaux pour le compte du Preneur, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande.

10.4.2 Le Preneur remboursera au Bailleur les charges lui incombant afférentes à l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier.

La quote-part des charges et travaux due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la surface exploitée par le Preneur, telle que définie à l'article 1.2 du Bail, par rapport à la surface totale de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite quote-part est de : **quatre cent quatre-vingt-six / dix mille cent quatre-vingts douzième (486/10 192 èmes)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Par ailleurs, dans le cas où le Preneur utiliserait de façon régulière les Locaux avec une

amplitude horaire significativement plus large ou différente des horaires d'ouverture de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur serait en droit de majorer la quote-part des charges du Preneur, afin de tenir compte des surcoûts induits par cette utilisation particulière et de ne pas pénaliser les autres locataires.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au Preneur, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des charges.

D'une manière générale, le Preneur ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux charges notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombant annuellement au titre du budget prévisionnel de charges.

Lors de la prise d'effet du Bail, la provision due sera calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

La répartition des charges, et du coût des travaux, entre les divers locataires se fera en fonction des tantièmes de copropriété de l'immeuble afférant aux Locaux Loués.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, au terme de chaque exercice annuel et dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, le Bailleur ou son mandataire établira un décompte des charges réelles payées TTC sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles TTC de l'année précédente.

Il est ici précisé que le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des modifications qui pourraient être apportées à cette répartition.

Le Preneur paiera ses charges par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer.

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

La provision pour charges au titre de la première année de bail est fixée à **2.500 Euros**.

10.5. Abonnements réseaux – fluides – autres charges privatives

Le Preneur fera son affaire personnelle de conclusions de contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux Loués des divers réseaux et fluides (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, etc...).

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur, ainsi qu'à la fin du bail.

Impôts, taxes et redevances

10.5.1. En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués ou à l'Immeuble, imputables au Preneur sont les suivantes :

- La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- La taxe d'écoulement des égouts,
- La taxe d'assainissement,
- La taxe de balayage s'il en existe,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et de stationnement, les locaux commerciaux, et les locaux de stockage (TSBCS) (art.231 ter du CGI),
- Les redevances, taxes ou impôts liés à l'existence et / ou à l'utilisation des parkings,
- Les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations de région,
- Et d'une manière générale tous les impôts taxes et redevances liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

Le montant des impôts et taxes pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par le Preneur et à la quote-part des parties communes de l'Immeuble.

10.5.2. Sont imputables au Bailleur :

- Sa contribution économique territoriale
- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

10.5.3. La répartition des impôts, taxes, et redevances entre les différents locataires de l'immeuble se fera selon la règle suivante :

- Pour les impôts, taxes et redevances relatifs à l'immeuble : en fonction des tantièmes de copropriété afférents aux Locaux Loués.

- Pour les impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués : en fonction du montant affecté à ces Locaux, le cas échéant après répartition entre les différents locaux concernés en fonction de la surface exploitée de chacun des locaux concernés par le même avis d'imposition.

Article 11 INTERETS DE RETARD

11.1. A défaut de règlement d'une somme quelconque exigible (loyer, charges, accessoires, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, honoraires, indemnité d'occupation, intérêts, frais de procédure, etc) à sa date d'échéance, celle-ci sera automatiquement productive d'un intérêt calculé au taux d'intérêt légal majoré de quatre cent points de base, étant précisé que celui-ci sera celui du mois précédant la date d'exigibilité, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par la seule signature du présent bail.

11.2. Le paiement tardif de quatre avis d'échéance, consécutifs ou non, pendant la durée du bail, constituera conventionnellement entre les parties, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

Article 12 EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE - SOUS-LOCATION – CESSION - NANTISSEMENT

12.1. Exploitation – Location-gérance

Le Preneur devra exploiter personnellement l'ensemble immobilier loué et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance.

12.2. Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, de l'ensemble des locaux est interdite.

12.3. Cession

La cession du présent bail seul est interdite. Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

La cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute

clause du présent bail jusqu'à la date la plus tardive des deux dates suivantes : (i) date d'expiration du bail, ou (ii) à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de la cession.

En outre tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toutes clauses du présent bail jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'effet de la cession pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit.

De même, l'acte devra contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce, pendant toute la durée du bail.

Par dérogation à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai de 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, au moins quinze jours à l'avance.

Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera remis sans frais dans le mois de sa signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1324 du Code civil.

Lors de la cession du fonds de commerce un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des Locaux Loués par ce dernier. A cet effet, le cédant convoquera le Bailleur et le cessionnaire à participer à l'établissement de cet état des lieux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le cédant.

L'établissement de cet état des lieux ne modifiera nullement les droits dont disposera le Bailleur quant à la remise en état des Locaux Loués, le cessionnaire étant à cet égard solidaire du cédant au titre des dégradations commises par ce dernier alors qu'il occupait les Locaux Loués ; les droits du cessionnaire étant pour le surplus réservés à l'égard du cédant.

A cet égard, il est précisé que l'état des lieux de cession réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des locaux loués ne sera pas opposable au Bailleur.

L'acte de cession devra comporter comme condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire reconnaît avoir reçu une copie de l'état des lieux visée à

l'article 3.1 du présent bail et s'engage à restituer lors de son départ les Locaux Loués conformément à cet état des lieux sans prise en considération de l'état des lieux de cession. La cession du présent bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Les conditions de la cession et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : apport, cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité de l'acte de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

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.

12.4. Droit de préemption du Bailleur en cas de cession

En cas de cession et après éventuelle purge du droit de préemption de la commune en application des articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption. Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet définitif d'acte de cession 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 les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour sa signature.

La réalisation de cette cession ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur, en même temps que la notification, à peine de nullité de la cession, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail, ainsi que sur la personnalité des co-contractants.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

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 œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

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.

12.5. Nantissement

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

Article 13 SINISTRE

13.1. Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

13.2. En cas de sinistre partiel, par dérogation expresses aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, la présente convention ne sera pas résiliée et continuera à produire tous ses effets.

En conséquence et sous réserve des décisions du Bailleur et le cas échéant de la copropriété, et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour remettre les Locaux Loués en état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant acquis au Bailleur.

Article 14 RESTITUTION DES LOCAUX

14.1. Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impôts, taxes et redevances à sa charge tant pour les années

écoulées que pour l'année en cours.

14.2. Le Preneur devra également rendre les lieux loués en parfait état de toutes réparations, au sens du présent bail, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

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

Si l'état des lieux de restitution est établi par Huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

14.4. Le chiffrage des réparations et travaux éventuellement dus par le Preneur seront établis par l'architecte et les entreprises du Bailleur.

L'architecte du Bailleur établira également la durée des travaux nécessaire à la remise en état.

Cette estimation et cette durée seront notifiées par le Bailleur au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de contestation du Preneur sur ce chiffrage et ce délai sous 15 jours, ils s'imposeront au Preneur.

En cas de contestation du Preneur dans le délai ci-dessus les parties s'en remettront à l'avis d'un expert choisi d'un commun accord par les Parties ou à défaut par le Juge des référés à la requête de la partie la plus diligente sur la liste des experts auprès de la Cour d'appel de PARIS.

Dans tous les cas, l'avis de l'expert s'imposera aux parties sans aucun recours de leur part.

14.5. Dans l'hypothèse d'un congé avec refus de renouvellement du Bailleur, en fin de bail, le Preneur s'interdit de libérer les locaux et d'en restituer les clés au Bailleur avant d'avoir perçu le montant de l'indemnité d'éviction due par ce dernier, soit directement, soit entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

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

Article 15 ASSURANCES

15.1 Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur

15.1.1 Le Bailleur déclare que l'immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance souscrite soit par la copropriété de l'immeuble, soit par lui-même.

De plus, le Bailleur déclare souscrire une assurance propriétaire non occupant telle que prévue par l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars

2014 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

15.1.2 Le Preneur fera garantir :

- a) ses risques locatifs
- b) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe contre les risques suivants :
- l'incendie,
 - la foudre,
 - les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharge, location, d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
 - les explosions,
 - les dommages électriques,
 - les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
 - les chocs de véhicules terrestres,
 - les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
 - les grèves, émeutes, mouvements populaires,
 - le vandalisme, la malveillance, le sabotage, le vol
 - les dégâts des eaux,
 - les honoraires d'expert à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des experts,
- c) sa privation de jouissance ,à due concurrence de deux années,
- d) sa responsabilité civile vis à vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc ...

15.2 Renonciations à recours

Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Bailleur et ses assureurs ou la copropriété et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur.

En conséquence, les évènements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le Preneur ou le Bailleur de leurs obligations en cas de sinistre resteront à la charge de celui qui n'aura pas respecté ses obligations.

15.3 Obligations du Preneur relatives aux assurances et à l'assurance souscrite par le Bailleur et/ou la copropriété.

- a) Paiement des primes et surprimes

Le Preneur devra assurer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et/ou la copropriété, rembourser au Bailleur en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété, soit en raison

de l'activité du Preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

b) Déclaration des éléments aggravants

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

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété éventuellement pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

En cas de sinistre affectant les Locaux Loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

15.4 Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites

a) Paiement des primes

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

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

b) Contrôle par le Bailleur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toute réquisition du Bailleur.

Article 16 RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur, et son Mandataire pour les cas suivants :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité notamment dans les sous-sols, ou de tout autre circonstance atteignant ses marchandises, son mobilier, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques,
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties

collectives ou communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,

- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble,
- en cas d'agissements anormaux des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel ou de leurs fournisseurs, ou clients,
- en cas d'interruption, de suppression temporaire, de réduction ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, chauffage ou ascenseurs,
- en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides comme en cas de contamination des réseaux ou des fluides.
- en cas de défaillance dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement collectif de l'immeuble.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à la copropriété, ou à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

En outre, le Bailleur et le Preneur conviennent conjointement d'assumer le risque de survenance d'un changement de circonstances imprévisibles et par là-même de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

Article 17 VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les Locaux Loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.

Article 18 CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE

18.1 Clause résolutoire

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou encore de payer à son échéance un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, ou encore à défaut de payer les accessoires du loyer, les impôts et taxes, les charges, le montant de la clause pénale, le montant de l'indemnité d'occupation, le coût des commandements, sommations et mises en demeure, tous arriérés (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie....) pour remise des actes tels que GAPD et cautionnement, résultant de la fixation judiciaire, notamment en révision ou en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure d'exécuter ou

après un commandement et/ou une sommation de payer demeurée sans effet pendant ce délai et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Compétence est attribuée par les parties au juge des référés du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

18.2 Clause pénale

Toute somme due par le Preneur au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges, clauses et conditions du présent bail sera automatiquement augmentée de 10 % si le paiement n'intervient pas à chaque échéance, et ce, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure.

18.3 Coût des commandements, sommations et mises en demeure

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le Bailleur au Preneur à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail seront refacturés au Preneur qui s'oblige à les régler.

18.4 Renonciation à l'article 1226 du Code Civil

Sans préjudice du droit pour le Bailleur d'invoquer les stipulations de l'article 18.1, les parties déclarent renoncer à résoudre le bail, par voie de notification prévue à l'article 1226 du Code Civil et ce, même en cas de manquement grave de l'une des parties à ses obligations au titre du bail, la partie non défaillante gardant, toutefois, la faculté de demander judiciairement la résolution du bail, dans l'hypothèse d'un tel manquement.

Article 19 INDEMNITE D'OCCUPATION

Dans l'hypothèse où malgré une décision constatant les effets de la clause résolutoire, ou la résiliation du bail, le Preneur refusait de libérer les lieux, il serait alors redevable d'une indemnité d'occupation fixée sur la base du dernier loyer en cours majoré de cinquante pour cent (50 %), des charges et de la TVA, et ce, jusqu'à la libération effective des lieux loués, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Article 20 FRAIS – DROITS ET HONORAIRES

Tous les frais de rédaction et de négociation, droits et honoraires des présentes, ainsi que les frais d'enregistrement et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction du présent Bail, à la charge exclusive du Preneur, s'élèvent à :
2.000 € HT.

DS
TD

DS
TD

DS
OA

Article 21 SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU PRESENT BAIL

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

Article 22 MODIFICATIONS - TOLERANCES – INDIVISIBILITE

22.1 Faculté de substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les Locaux Loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent bail.

22.2 Modifications – Renonciations - Tolérances

Toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent contrat ne pourront jamais être considérées comme y apportant une modification quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1195, 1219 et de l'article 1220 du Code civil, chacune des Parties s'oblige à exécuter l'ensemble de ses obligations telles que stipulées au Bail, et ce même en cas d'inexécution grave par l'autre Partie de ses propres obligations au titre du Bail, sans préjudice toutefois des stipulations de l'article 18.

En conséquence de l'engagement souscrit par les Parties susvisé, chacune des Parties renonce également à accepter une exécution imparfaite du Bail et à solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

Les Parties déclarent enfin qu'aucune des stipulations du Bail qui limiterait la responsabilité d'une Partie, ou qui exonérerait cette dernière d'une partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive les obligations du Bail de leur substance, au sens de l'article 1170 du Code civil.

22.3 Indivisibilité

Par ailleurs, le bail est déclaré, indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Article 23 ENVIRONNEMENT

23.1 Le Bailleur déclare avoir fait procéder à la recherche d'amiante dans les Locaux Loués. Cette recherche a été effectuée par la société EXIM, ainsi qu'il est constaté par le rapport établi le 22/02/2024.

Une copie de ce rapport est demeurée annexée aux présentes, le Preneur déclarant en avoir pris connaissance avant la signature du présent bail (**Annexe 8**).

En outre, le Preneur déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

23.2 En application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est annexé au présent bail un État des Risques et Pollutions (ERP) (**Annexe 9**).

Le Preneur, connaissance prise de cette situation avant la signature du présent bail et déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

23.3 Le Preneur reconnaît avoir reçu avant la signature du présent Bail le Diagnostic de Performance Énergétique des Locaux Loués, qui en tant que de besoin est annexé aux présentes (**Annexe 10**).

Article 24 SINISTRES RESULTANT DE CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L 125-1 al 3 et L 125-2 du code des assurances.

Article 25 ELECTION DE DOMICILE

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

- le Bailleur à son domicile ou siège social,
- le Preneur dans les lieux loués.

Article 26 SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties :

- reconnaissent que le présent acte est conclu sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en place par DocuSign garantissant le lien entre chaque signature avec l'acte auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;
- reconnaissent que le présent acte a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;
- reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service DocuSign (www.docusign.com) ;
- reconnaissent que (i) l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque le présent acte signé électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que (ii) ce procédé permet à chaque Partie de disposer

DS
TD

DS
TD

DS
OA

d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

Fait Par DocuSign,
A Paris, le 28/02/2024

LE PRENEUR

LA CAUTION

LE BAILLEUR

DocuSigned by:
Tom DOUTRES
D5726EDA37CA480...

DocuSigned by:
Tom DOUTRES
D5726EDA37CA480...

DocuSigned by:
Querdia Amini
AC02275756404DE...

ANNEXES

1. Pouvoir de Signature Bailleur
2. KBIS preneur ou statuts constitutifs + Pièce d'identité
3. Plan des Locaux Loués
4. Règlement de copropriété
5. Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédant la signature du bail et leur coût ;
6. Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel
7. Etat récapitulatif des charges, impôts et taxes des trois dernières années
8. Diagnostic Technique Amiante
9. État des Risques et Pollutions (ERP)
10. Diagnostic de Performance Energétique
11. RIB Bailleur
12. Cautionnement solidaire

DS
TD

DS
TD

DS
OA

Fait à Paris, le 26 février 2024

**Procuration pour signer un bail commercial
avec la Société LATD
(Locaux situés sis 109, rue de Vaugirard (75006))**

Le soussigné

Monsieur **Alain MADAR**, domicilié professionnellement à Paris (8^{ème}) 166 rue du Faubourg Saint Honoré ;

Agissant en qualité de Président de la société dénommée SAS ALAIN MADAR HOLDING, Société par actions simplifiée au capital de 7.230.000 €, dont le siège social est à PARIS (8^{ème}), 166 rue du Faubourg Saint Honoré, identifiée au SIREN sous le numéro 537 442 782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Société de PARIS.

Ladite société, SAS ALAIN MADAR HOLDING, agissant elle-même en sa qualité de gérante de la SCI PARDES PATRIMOINE.

Dument habilité en vertu des statuts de ladite société ;

Donne tous pouvoirs (avec faculté d'agir ensemble ou séparément et de substituer) à :

Madame Ouerdia AMINI, domiciliée professionnellement à PARIS (8^{ème}) 166 rue du Faubourg Saint Honoré ;

A l'effet

De signer, au nom et pour le compte de la société **PARDES PATRIMOINE**, avec la **société LATD**, un bail commercial pour une durée de 12 ans, moyennant un loyer annuel de 35.000 €, portant sur un local commercial dépendant d'un immeuble situé à PARIS 75006, sis 6 rue de Vaugirard.

**** / ****



Pour Pardes Patrimoine
Alain Madar

DS
TD

DS
TD

DS
OA



N° de gestion 2024B03129

Extrait Kbis**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**
à jour au 24 janvier 2024**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

Immatriculation au RCS, numéro 982 745 739 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation 24/01/2024
Dénomination ou raison sociale **SAS LATD**
Forme juridique Société par actions simplifiée
Capital social 15 000,00 EUROS
Adresse du siège 109 rue de Vaugirard 75006 Paris
Activités principales Onglerie. Manucurie et vente d'accessoires
Durée de la personne morale Jusqu'au 23/01/2123
Date de clôture de l'exercice social 31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social 31/12/2024

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**Président**

Nom, prénoms Dautres Tom
Date et lieu de naissance Le 09/09/1996 à Ho Chi Minh Ville (Viet Nam)
Nationalité Française
Domicile personnel 16 passage Courtois 75011 Paris

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 109 rue de Vaugirard 75006 Paris
Activité(s) exercée(s) Onglerie
Type d'activité Activité ambulante
Date de commencement d'activité 01/01/2024
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

DS
TDDS
TDDS
OA

11/15/16
218

Quintin *don* *20/10/inter*
M. Jean de Plais
Universités de *Belgique*
M. Fauson 1974

Reglement de la. S. p. f. d.
109 Rue de Valenciennes



M. Richard
clerc.

Bon pour
l'ensemble du
RCP.

DS
TD
DS
TD
DS
OA

R

PARDEVANT Maître André ESCHBACH, Notaire
à PARIS, soussigné,

ONT COMPARU :

1° - Monsieur Pierre Jean Albert BELLIERE,
Professeur, demeurant à PALAISEAU (Essonne) 18
Sentier des Guettières, époux de Madame Michèle
Marie Hélène PROOT.

Né à LILLE (Nord) le 17 Juillet 1938

2° - Madame Eliane Angèle RODRIGUES,
gérante de Société, épouse de Monsieur Misor
HERISANU, avec lequel elle demeure à MONTROUGE
(Hauts de Seine) rue Gabriel Péri numéro 23.

AGISSANT au nom et en qualité de
gérante de :

La Société dénommée " SOCIETE CIVILE
MENADE " Société Civile Particulière ayant
son siège à PARIS, rue de Vaugirard numéro
109.

Constituée pour une durée de quatre
vingt dix neuf années à compter du vingt
neuf septembre mil neuf cent soixante douze,
ayant pour objet l'acquisition, l'adminis-
tration et la gestion de tous immeubles et
généralement toutes opérations immobilières,
mobilières ou financières s'y rattachant à
condition qu'elles ne portent pas atteinte
au caractère civil de la Société, suivant
acte dressé en quatre exemplaires à PARIS,
le 29 Septembre 1972, enregistré à MONT-
ROUGE, le 4 Octobre 1972, bordereau 225,
case 5, aux droits de cent francs.

Madame HERISANU, nommée gérante de
ladite Société pour une durée de cinq ans
à compter de la constitution de la Société
aux termes de l'article douze des statuts.

Un original desdits statuts est de-
meuré annexé après mention à l'acte dressé
par Maître ESCHBACH, Notaire soussigné
le 10 Octobre 1972, ci-après énoncé.

Spécialement autorisée par l'effet
des présentes par décision collective des
associés en date du
dont l'original est demeuré ci-annexé
après mention.

3° - Madame Régine Christiane Marie Louise
DE PUGET de BARBENTANE, sans profession, épouse
de Monsieur Patrice Marie Etienne Antoine François
ROSEROT de MELIN, demeurant à PARIS, 109 rue de
Vaugirard.

Née à BARBENTANE (Bouches du Rhône)
le 1er Juillet 1911.

- 2 -

4° - Monsieur Henri Chemoul BOUAZIZ, Publiciste, demeurant à PARIS, 109 rue de Vaugirard,
Célibataire,

Né à MARNIA (Département Oran-Algérie) le 25 novembre 1930.

5° - Monsieur Robert André Michel LEFEVRE, chirurgien dentiste, et Madame Françoise Antoinette Alexandrine Charlie LECOUTOUR, chirurgien dentiste, son épouse, demeurant ensemble à CHATENAY MALABRY, Résidence Voltaire, 1 rue de Sceaux numéro 14.

- Monsieur LEFEVRE né à CAROLLES (Manche) le 15 septembre 1918

- Madame LEFEVRE née à RENAIZE (La Mayenne) le 23 juillet 1909.

6° - Monsieur Gilbert Alfred Marc LAINE, architecte, demeurant à PARIS, 109 rue de Vaugirard, époux de Madame Simonne Marie Thérèse ROYOL.

Né à PARIS, sur le vingtième arrondissement, le 2 janvier 1927.

7° - Monsieur Pierre Paul Jules VIALLE, Ingénieur Commercial, et Madame Suzanne Marie Marguerite GUIGNARD, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, 109 rue de Vaugirard.

- Monsieur VIALLE né au RAINCY (Seine Saint Denis) le 26 juin 1925.

- Madame VIALLE née à PARIS sur le 14ème arrondissement le 7 octobre 1925.

AGISSANT au nom et comme seuls associés représentant la totalité du capital social de :

La Société dénommée " SOCIETE CIVILE DU 109 RUE DE VAUGIRARD " Société Civile ayant son siège à PARIS (sixième arrondissement) rue de Vaugirard numéro 109.

Ladite Société au capital de onze mille francs, ayant pour objet l'acquisition de l'immeuble sis à PARIS (sixième arrondissement) rue de Vaugirard numéro 109, en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété et en jouissance, la gestion et l'administration de l'immeuble ainsi divisé.

Généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, notamment l'obtention de toute ouverture de crédit et facilité de caisse avec ou sans garantie ou hypothèque, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Constituée pour une durée de 50 ans à compter du 10 octobre 1972, suivant acte dressé par le Notaire soussigné, le 10 octobre 1972.

LESQUELS ont exposé que la " SOCIETE CIVILE DU 109 RUE DE VAUGIRARD " est propriétaire de l'immeuble situé à PARIS, 109 rue de Vaugirard (sixième arrondissement) qu'elle se propose conformément à son objet social de mettre en co-propriété.

En conséquence, ils établissent comme suit la désignation générale de l'immeuble, l'état descriptif et le règlement de co propriété.

Préalablement, ils rappellent l'origine de propriété dudit immeuble, sa situation au regard de l'urbanisme, les servitudes dont il peut être grevé.

- ORIGINE DE PROPRIETE -

DU CHEF DE LA SOCIETE CIVILE DU 109 RUE DE VAUGIRARD

L'immeuble sis à PARIS, 109 rue de Vaugirard (sixième arrondissement) s'est trouvé appartenir à la Société Civile du 109 rue de Vaugirard au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Mademoiselle Augustine Aimée Berthe CAMPERGUE, Docteur en Médecine, demeurant à VINCENNES (Val de Marne) rue Lejemptel numéro 2.

Née à AUBIN (Aveyron) le 22 juin 1886.

Aux termes d'un acte dressé par Maître ESCHBACH, Notaire soussigné, le 6 novembre 1972.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de un million cent mille francs qui a été payé à concurrence de SIX CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS avec des deniers provenant à la Société d'un prêt qui lui a été consenti aux termes du même acte par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, Société anonyme ayant son siège à PARIS, 66 rue de la Victoire, immatriculée au registre du commerce de Paris, sous le numéro 54 B 1638, lequel s'est trouvé investi du privilège institué par l'article 2103 paragraphe 2 du Code civil, le surplus du prix ayant été payé des deniers personnels de la Société.

Une expédition de ce contrat a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 23 novembre 1972, volume 810, numéro 10.

Le renseignement délivré sur cette formalité était entièrement négatif de la venderesse.

Inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL le même jour, volume 66 numéro 70, pour sureté en principal de la somme de SIX CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS, montant du prêt précité, ayant servi à due concurrence au paiement du prix d'acquisition et des accessoires évalués CENT DEUX MILLE HUIT CENT FRANCS.

EN LA PERSONNE DE Mademoiselle CAMPERGUE

L'immeuble appartenait à Mademoiselle CAMPERGUE au moyen de l'adjudication qui en a été prononcée à son profit suivant procès verbal dressé par Me BOURDEL, Notaire à PARIS, le 11 juin 1968, sur les clauses et conditions d'un cahier de charges dressé par ledit Maître BOURDEL, le 7 mai 1968, à la requête de :

Madame Laure Madeleine Jeanne CANET, sans profession, demeurant à PARIS sur le quinzième arrondissement, 55 rue de Lourmel, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Emile Henri Paul LOUISE,

Ayant agi en qualité d'administratrice déléguée de l'ASSOCIATION DES DAMES DU CALVAIRE, Oeuvre reconnue d'utilité publique, dont le siège social est à PARIS sur le quinzième arrondissement, 55 rue de Lourmel.

Et Monsieur Jean Joseph Marie Paul CHAUVIN, Ingénieur, demeurant à PARIS sur le huitième arrondissement, 115 Boulevard Haussmann, époux de Madame Claire Marie Léopoldine GUILLEMIN de KERAVERNANT.

Né à NEULLY SUR SEINE (Hauts de Seine) le quatre décembre mil neuf cent six.

Et Madame Germaine Joseph Marie Emmanuel CHAUVIN, sans profession, demeurant à VERSAILLES (Yvelines) 4 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, épouse judiciairement séparée de biens et de corps de Monsieur André Louis Marie BULLA.

Née à PARIS sur le sixième arrondissement, le 3 mars 1904.

Cette adjudication a été prononcée outre les charges des locataires moyennant le prix principal de HUIT CENT MILLE FRANCS ; lequel prix avait été stipulé payable aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et au plus tard dans les quatre mois de l'adjudication avec intérêt au taux de six francs pour cent l'an à compter du jour de l'entrée en jouissance, payable en même temps que le principal.

En outre, Mademoiselle CAMPERGUE devait supporter en sus de son prix, les sommes dues au locataire pour dépôt de garantie et loyer d'avance.

Les frais faits pour parvenir à l'adjudication payable en sus de son prix par Mademoiselle CAMPERGUE se sont élevés à la somme de SIX MILLE SEPT CENT DIX HUIT FRANCS ; de laquelle somme Mademoiselle CAMPERGUE s'est libérée aux termes du Procès Verbal d'adjudication qui en contient quittance.

Les vendeurs avaient déclaré sur leur état civil :

Madame LOUISE

Que l'ASSOCIATION DES DAMES DU CALVAIRE dont le siège est à PARIS, 55 rue de Lourmel, est une Association reconnue d'utilité publique,

Qu'elle avait son siège social en France.

Monsieur CHAUVIN qu'il était époux en premières noces de Madame Claire Marie Léopoldine GUILLEMIN de KERAVERNANT, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquets aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me BUGUEL, Notaire à VANNES (Morbihan) le 16 avril 1939.

Madame BULLA qu'elle était mariée avec ledit Monsieur BULLA, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage ayant précédé leur union célébrée à la Mairie de la ville de NICE (Alpes Maritimes) le 30 mars 1950.

Et qu'elle était séparée de corps et de biens d'avec lui, suivant jugement rendu par le Tribunal civil de NICE (Alpes Maritimes) le 8 mai 1951.

Monsieur CHAUVIN que depuis son mariage, son statut matrimonial n'avait subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Ce procès verbal d'adjudication avec le cahier des charges, a été publié au 8ème bureau des hypothèques de la Seine, le 2 aout 1968, volume 7343 numéro 11

Mademoiselle CAMPERGUE s'est définitivement libérée de son prix en principal d'adjudication et de tous intérêts le 24 juin 1968 ainsi qu'il résulte de la comptabilité de Me ESCHBACH, Notaire soussigné, et de Me BOURDEL, Notaire à PARIS ; de telle sorte qu'il n'a pas été pris d'inscription de privilège à la garantie du paiement du prix.

Le renseignement délivré sur la publication précitée par Monsieur le Conservateur du 8ème bureau des hypothèques de la Seine était entièrement négatif du chef de l'association des dames du Calvaires et de Madame Veuve CHAVIN COLIN, auquel la réquisition était limitée.

EN LA PERSONNE DE Madame Veuve REGENT, née BELLON

L'immeuble dont s'agit dépendait originellement de la communauté de biens réduite aux acquets ayant existée entre Monsieur Gaspard Julien Amédée BELLON, et Madame Jeanne Emilie Marie CHAUVIN, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Et il est devenu la propriété de Madame Veuve REGENT et dépend de sa succession de la manière et ainsi que l'on va l'expliquer :

- I -

COMMUNAUTE BELLON CHAUVIN

L'immeuble sis à PARIS, rue de Vaugirard numéro 109, ci-dessus désigné, dépendait de la communauté de biens réduite aux acquets existant entre Monsieur et Madame BELLON, pour avoir été acquis par eux conjointement de :

a) Monsieur Léon HANNOYER, Ingénieur des Arts et Manufactures et Madame Clotilde Berthe CARDELLHAC, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, avenue de Villiers numéro 124 bis,

b) Et Madame Aline HANNOYER, propriétaire, demeurant à PARIS, rue du Faubourg Saint Honoré numéro 178, veuve de Monsieur Alexandre Louis Henri PAILLIARD TURENNE.

Suivant acte reçu par Me MICHELEZ et Me GRANGE, Notaires à PARIS, les onze et douze mars mil neuf cent treize,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS.

Sur ce prix, les acquéreurs ont été autorisés à retenir la somme de MILLE SEPT CENT CINQUANTE CINQ FRANCS, en représentation des loyers

- 6 -

d'avance touchés par les vendeurs des locataires de ladite propriété,
 ci 1.755

Et ils ont payé comptant auxdits vendeurs à valoir
 sur ledit prix la somme de CENT TRENTE ET UN MILLE NEUF
 CENT DIX HUIT FRANCS TREIZE CENTIMES, dont ledit contrat
 contient quittance, ci 131.918,13

133.673,13

De sorte qu'il restait dû par les acquéreurs, la somme de CINQUANTE
 SIX MILLE TROIS CENT VINGT SIX FRANCS QUATRE VINGT SEPT CENTIMES.

Monsieur et Madame BELLON ont conservé cette somme entre leurs mains
 pour effectuer au lieu et place des vendeurs, le service d'un prêt
 de QUATRE VINGT MILLE FRANCS consenti à Madame Veuve HANNOYER née
 Josephine Caroline DUFEY, précédente propriétaire, par le CREDIT FONCIER
 DE FRANCS, suivant contrat conditionnel reçu par Me PORTEFFIN, Notaire
 à PARIS, le 26 février 1898, réalisé par acte devant le même Notaire
 le 4 avril de la même année

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au 1er bureau
 des hypothèques de la Seine, le 13 mars 1913, volume 360 numéro 4, avec
 inscription d'office du même jour, volume 14 numéro 197, au profit des
 vendeurs contre Monsieur et Madame BELLON.

Au jour du décès de Monsieur Robert BELLON, il restait dû sur ce
 prêt TRENTE SEPT MILLE HUIT CENT VINGT TROIS FRANCS.

- II -

DECES DE Monsieur Gaspard BELLON

Monsieur Gaspard Julien Amédée BELLON, Juge de Paix du Canton de
 l'Isle d'Adam, domicilié à LABBEVILLE (Seine et Oise) est décédé à
 PONTOISE, où il se trouvait momentanément, le 5 aout 1939, époux en
 leurs noces de Madame Jeanne Emilie Marie CHAUVIN, laissant

lent - Madame Jeanne Emilie Marie CHAUVIN, sans profession, demeurant
 à LABBEVILLE,

Sa veuve,

Commune en biens acquets aux termes de leur contrat de mariage
 reçu par Me BIANCHET, Notaire à PARIS, et Me Eugène MICHELEZ,
 Notaire à PARIS, le 20 juin 1901

Comme donataire de la quotité disponible des biens et meubles
 et immeubles composant sa succession, aux termes d'une donation
 reçue par Me Paul MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 21 octobre 1924.

2ent - Pour héritiers chacun pour moitié, ses deux enfants issus
 de son union avec son épouse survivante

1) Monsieur Robert Jean Julien Marie Joseph BELLON, célibataire,
 interdit, suivant jugement rendu par défaut en l'audience du Tribunal
 Civil de la Seine, le 1er juin 1939, ayant pour tutrice Madame Veuve
 BELLON, sa mère.

2) Madame Geneviève Marie Françoise Amédée BELLON, sans profession,
 demeurant à NEUILLY SUR SEINE, rue des Huissiers numéro 2, veuve en
 premières noces de Monsieur Paul Henri CHAVIN COLIN.

Ainsi que le constate l'intitulé de l'inventaire dressé après
 ce décès par Me FONTANA, Notaire à PARIS, ayant suppléé Me MICHELEZ,
 Notaire à PARIS, mobilisé le 10 octobre 1940.

- 7 -

- III -

ETAT LIQUIDATIF BELLON

Aux termes d'un état liquidatif dressé par Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, judiciairement commis, le 16 décembre 1941, contenant entre :
Madame Veuve BELLON née CHAUVIN
Monsieur Robert BELLON, interdit,
Et Madame CHAVIN COLIN,

La liquidation et le partage de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame BELLON CHAUVIN et de la succession dudit Monsieur BELLON, ledit état liquidatif annexé à la minute du procès verbal de lecture dressé le 16 décembre 1941, l'immeuble situé à PARIS, 109 rue de Vaugirard a été attribué en pleine propriété à Madame Veuve BELLON.
Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour.

Il a été homologué purement et simplement, aux termes d'un jugement rendu sur requête collective par le tribunal civil de Pontoise, le 24 décembre 1941, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 25 avril 1942.

- IV -

DECES DE Madame Veuve BELLON née CHAUVIN

Madame Veuve BELLON née CHAUVIN, demeurant à NEUILLY SUR SEINE, rue des Huissiers numéro 2 est décédée à DINAN rue de Lehon numéro 20, où elle se trouvait momentanément, le 11 décembre 1949, laissant pour héritiers conjointement pour le tout ou chacun pour moitié, ses deux enfants :

- Madame CHAVIN COLIN,
- et Monsieur Robert BELLON.

Ainsi que le constate l'intitulé de l'inventaire dressé après ce décès par Me MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 9 novembre 1950.

- V -

DECES DE Monsieur BELLON Fils

Monsieur Robert Jean Julien Marie Joseph BELLON, sans profession, célibataire majeur, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (Seine) rue des Huissiers numéro 2, est décédé à LEHON (Cotes du Nord) où il se trouvait momentanément, le 10 octobre 1950, laissant :

Madame CHAVIN COLIN, sa soeur, ci-dessus nommée, pour seule et unique héritière, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 9 novembre 1950.

Après ledit décès, il a été dressé par ledit Me MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 20 février 1951, un acte d'attestation de propriété constatant la transmission par décès desdits biens et dont une expédition a été transcrite au 1er bureau des hypothèques de la Seine, le 10 mars 1951, volume 1789 numéro 10.

- VI -

DECES DE Madame Veuve REGENT née BELLON

Madame Geneviève Marie Françoise BELLON, en son vivant sans profession, demeurant à NEUILLY SUR SEINE, 90 rue de Longchamp, veuve en premières noces de Monsieur Paul Henri CHAVIN COLIN, et en secondes noces et non remariée de Monsieur Albert REGENT, avec lequel elle était mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Emile MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 29 novembre 1952, préalablement à leur union, célébrée à la Mairie de NEUILLY SUR SEINE, le 2 décembre 1952.

Observation faite que Monsieur Albert REGENT est décédé le 23 juin 1958.

Ladite dame veuve REGENT, née à PARIS, sur le 17ème arrondissement, le 14 décembre 1902, est décédée en son domicile sus indiqué, le 19 janvier 1964.

Aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à NEUILLY SUR SEINE du 24 octobre 1954, et du codicille audit testament, en date à NEUILLY SUR SEINE du 31 décembre 1963, Madame Veuve REGENT a institué pour sa légataire universelle l'Association dite " ASSOCIATION DES DAMES DU CALVAIRE " dénommée en tête des présentes.

Lesdits testament et codicille ont fait l'objet d'un acte de dépôt dressé par Maître PUISOYE, Notaire à PARIS, suppléant de l'Etude de feu Me MICHELEZ, Notaire sus nommé, les 6 février 1964 et 14 février 1964, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Grande Instance de la Seine, contenue en son procès verbal d'ouverture et de description desdits testaments et codicille, en date à PARIS du 6 février 1964, et 14 février 1964.

Madame Veuve REGENT est décédée sans laisser d'héritiers à réserve, ainsi qu'il est constaté par un acte de notoriété dressé par le Notaire soussigné les 2 et 16 avril 1964

Mais, par contre, elle a laissé à défaut de descendants légitimes, naturels, adoptifs, légitimés adoptivement, d'ascendants de frères et soeurs ou descendants d'eux, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié :

1) Madame Germaine Josephe Marie Emmanuel CHAUVIN, demeurant à VERSAILLES (Yvelines) 4 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, épouse judiciairement séparée de biens et de corps de Monsieur André Louis Marie BULLA, sus nommé.

2) Et Monsieur Jean Joseph Marie Paul CHAUVIN, demeurant à PARIS, 115 Boulevard Haussmann, époux de Madame Claire Marie Léopoldine GUILLEMIN de KERAVENTANT, également sus nommé,

Ses deux cousin et cousine germains maternels recueillant toute la succession à défaut de parents au degré successible dans la ligne paternelle et à défaut de conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées par un acte de notoriété dressé après le décès de Madame Veuve REGENT par Me BOURDEL, Notaire soussigné, le 15 mars 1968.

Par décret ministériel en date à PARIS du 29 Août 1967, L'ASSOCIATION dite "ASSOCIATION DES DAMES DU CALVAIRE" a été autorisée à accepter purement et simplement le legs qui lui a été consenti par ladite dame veuve REGENT, suivant testament et codicille olographes, en date du 24 Octobre 1954, et 31 Décembre 1963, mais à concurrence des 11/12èmes seulement.

L'ampliation dudit décret ayant fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes du Notaire sus-nommé, en date du 21 Septembre 1967

Enfin aux termes d'un acte reçu par Me BOURDEL, Notaire sus-nommé, le 15 Mars 1968, Monsieur CHAUVIN et Madame BULLA, ont fait délivrance au profit de L'ASSOCIATION DES DAMES DU CALVAIRE, ce qui est accepté par Madame LOUISE, ès-qualité, des 11/12èmes de la succession de Madame veuve REGENT, conformément aux stipulations du décret ministériel sus visé.

- URBANISME -

I - URBANISME

Il résulte d'un certificat d'urbanisme délivré par la Direction Générale de l'Aménagement urbain, direction de l'urbanisme et du logement, service technique d'aménagement, section de l'aménagement de PARIS en date du trente et un août mil neuf cent soixante treize, ce qui suit littéralement rapporté :

"PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA VILLE DE PARIS

"LE PLAN

"OPERATION DE VOIRIE

"Projet d'élargissement de la rue de Vaugirard

"la réalisation de ce projet d'élargissement serait susceptible d'imposer à l'immeuble un rescindement plus important que celui qui résulterait de l'exécution de l'alignement approuvé.

"LE REGLEMENT

"ZONAGE (article trois)

"PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE PARIS

"Conformément aux articles 33 et 36 du décret 70 1016 du 28 Octobre 1970, les mesures de sauvegarde prévues par l'article 15 du Code de l'urbanisme et de l'Habitation peuvent s'appliquer dans le sens des dispositions prises en considération le 28 Juin 1973, par le conseil de Paris, pour la première phase d'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de Paris.

"Les dispositions susvisées situent notamment la propriété en cause :

" Dans la zone UN dite Habitat prioritaire

" Coefficient d'occupation du sol

" - habitat 3,00

" - bureaux 1,00

" - activités 2,00

" DISPOSITIONS DIVERSES

" L'immeuble est situé dans une zone d'anciennes carrières

" (toutes précisions pourront être obtenues auprès de l'Inspection générale des carrières, 1 Place Denfert Rochereau - PARIS (14ème)

" l'ingénieur des travaux (signé) DEBOITTAIRE.

Ce certificat est demeuré ci-annexé après mention.

- S E R V I T U D E S -

Les parties déclarent qu'il a été établi un traité de cour commune passé entre la ville de Paris, la Société Immobilière Montparnasse VAUGIRARD, Monsieur et Madame FONTAINE, et Monsieur et Madame BELLON aux termes d'un acte reçu par Mes BONNEL et MICHELEZ, tous deux Notaires à PARIS, les 5 et 28 août et 30 septembre 1935, publié au 8ème bureau des hypothèques de la Seine, le 28 novembre 1935, volume 1201 numéro 7.

Elles déclarent d'autre part, qu'aux termes d'un acte reçu par Maîtres LETULLE et MICHELEZ, tous deux Notaires à PARIS, les 18 et 30 mai 1951, il a été consenti par Madame REGENT, alors veuve de Monsieur CHAVIN COLIN, une cession de mitoyenneté et de renonciation à servitudes au profit de la Société Immobilière Montparnasse Vaugirard.

Cet acte a été publié au huitième bureau des hypothèques de la Seine, le 28 juin 1951, volume 1817 numéro 25.

CECI EXPOSE, les comparants ont établi de la manière suivante :

- Dans une première partie, la désignation, la définition des parties privatives et des parties communes - l'état descriptif de division dudit immeuble.
- Dans une seconde partie le règlement de co propriété de l'immeuble.

- PREMIERE PARTIE -

- I -

DESIGNATION

IMMEUBLE SIS A PARIS, 109 rue de VAUGIRARD

Un immeuble situé à PARIS, 109 rue de Vaugirard sur le sixième arrondissement, comprenant :

Bâtiment en façade sur rue, élevé sur caves, d'un rez de chaussée, de cinq étages carrés, d'un sixième étage sous combles

Cour,

D'une contenance de cent quatre vingt dix neuf mètres carrés soixante huit,

Tenant :

- Pardevant à la rue de Vaugirard,
- Par derriere aux Consorts HANNOYER ou représentants
- A droite à Monsieur DESOMBRES ou représentants
- A gauche aux Consorts HANNOYER ou représentants.

- II -

D E F I N I T I O N

Des Parties Privatives et des Parties Communes

A - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-après sont compris dans la composition d'un lot, et comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général tous revêtements de sol.
- les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers (à l'exception de leurs gros oeuvres et structures qui dépendent des " parties communes "
- les cloisons intérieures avec leurs portes,
- les portes palieres, les fenestres, les garde-corps des balcons (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques)
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints.
- les canalisations situées à l'intérieur d'un local privatif et affectés à son usage exclusif ; les appareillages, robinetterie, et accessoires qui en dépendent ; les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif
- les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water closets,
- les installations des cuisines (évier, séchoirs à linge, cuisinières, réfrigérateurs, etc ...)
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif
- les conduits de fumée (coffres et gaines)
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc ...) les placards et penderies ; tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures boiserie, etc ...)

Et en résumé, tout ce qui a un usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux, constituant les lots ci-après désignés dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions pouvant y être données.

Par exception aux principes ci-dessus énoncés.

- quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Il est précisé que les balcons, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes.

B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont dites générales ou spéciales

1° - Définition des Parties Communes Générales

Constituent des parties communes générales, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- la totalité du sol bâti et non bâti
- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non,
- le gros oeuvre des planchers et des balcons à l'exclusion du revêtement du sol,
- la couverture de l'immeuble.

- les souches des cheminées,
- les têtes de cheminées,
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,
- les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers,
- la cave avec l'emplacement du poste E.D.F. et du poste d'eau au sous sol,
- la loge, le local à poubelle et ceux servant de dépôt, ainsi que les water closets, le hall d'entrée, la cour et la courette, au rez de chaussée,
- Water closets, le poste d'eau et la chambre de service au sixième étage,

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours constituant des parties communes
- le droit d'affouiller de telles cours,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

2° - Définition des parties communes spéciales

Constituent des parties communes spéciales, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires seulement.

- III -

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en VINGT SEPT LOTS numérotés de 1 à 27 inclus,

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote part indivise des parties communes exprimées en dix/millièmes.

Les lots comprennent :

LOT NUMERO 1

Au sous sol,

Une cave au fond du couloir de droite,

Les quarante/dix millièmes des parties communes générales,	
ci	40/10.000èmes

LOT NUMERO 2

Au sous sol,

Une cave, troisième porte dans le couloir de droite,

Les dix sept/dix millièmes des parties communes générales, ci	17/10.000èmes
---	---------------

A REPORTER	57/10.000èmes
------------------	---------------

	REPORT	57/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 3 :</u>		
Au sous sol,		
Une cave, deuxième porte dans le couloir de droite,		
les quatorze/dix millièmes des parties communes générales, ci		14/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 4 :</u>		
Au sous sol,		
Une cave double première porte dans le couloir de droite,		
Les vingt huit/dix millièmes des parties communes générales, ci		28/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 5 :</u>		
Au sous sol,		
Une cave dernière porte dans le couloir à gauche,		
Les vingt sept/dix millièmes des parties communes générales, ci		27/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 6 :</u>		
Au sous sol,		
Une cave, troisième porte à gauche du couloir		
Les trois/dix millièmes des parties communes générales, ci		3/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 7 :</u>		
Au sous sol,		
Une cave, deuxième porte à gauche dans le couloir		
Les trente quatre/dix millièmes des parties communes générales, ci		34/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 8 :</u>		
Au sous sol,		
Une cave se trouvant derrière la cage d'escalier		
Les quinze/dix millièmes des parties communes générales, ci		15/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 9 :</u>		
Au sous sol,		
Une cave face au poste E.D.F. dans le couloir de droite,		
Les vingt et un/dix millièmes des parties communes générales, ci		21/10.000èmes
	A REPORTER	199/10.000èmes

	REPORT.....	199/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 10 :</u>		
Au rez-de-chaussée,		
<i>A gauche</i> droite de l'entrée de l'immeuble,		
Une boutique avec arrière boutique, cuisine, et water-closet,		
Les dix cent quarante quatre/dix millièmes des parties communes générales, ci.....		
		544/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 11 :</u>		
Au rez-de-chaussée,		
<i>à droite</i> à gauche de l'entrée de l'immeuble,		
Une boutique avec arrière boutique,		
Les quatre cent quarante deux/dix millièmes des parties communes générales, ci.....		
		442/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 12 :</u>		
Au premier étage,		
Un appartement comprenant : entrée, dégagement, trois pièces, éclairées sur la rue de Vaugirard, deux autres pièces éclairées sur cour, cuisine sur courette, penderie, salle de bains, water-closets,		
Les mille six cent quatre vingt un/dix millièmes des parties communes générales, ci.....		
		1.681/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 13 :</u>		
Au deuxième étage,		
Un appartement comprenant : entrée, dégagement, trois pièces, sur la rue de Vaugirard, deux pièces sur cour, cuisine, penderie, salle de bains, water-closets,		
Le droit à la jouissance exclusive du balcon sur rue,		
les mille six cent soixante neuf/dix millièmes des parties communes générales, ci.....		
		1.669/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 14 :</u>		
Au troisième étage,		
Un appartement comprenant : entrée, dégagement, trois pièces, sur la rue de Vaugirard, deux pièces sur cour, cuisine, penderie, salle de bains, water-closets,		
les mille six cent quatre vingt quatorze/dix millièmes des parties communes générales,		
		1.694/10.000èmes
	A REPORTER.....	6.329/10.000èmes

	REPORT	6.329/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 15 :</u>		
Au quatrième étage,		
Un appartement comprenant : entrée, dégagement, trois pièces sur rue, deux pièces sur cour, cuisine, penderie, salle de bains, water closets,		
les mille six cent soixante six/dix millièmes des parties communes générales, ci		
		1.666/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 16 :</u>		
Au cinquième étage,		
Un appartement comprenant : entrée, dégagement trois pièces sur rue, deux pièces sur cour, penderie, salle de bains, water closets,		
le droit à la jouissance exclusive du balcon sur rue,		
les mille six cent quatre/dix millièmes des parties communes générales, ci		
		1.604/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 17 :</u>		
Au sixième étage,		
Au fond du couloir de droite,		
deux pièces,		
Les soixante quatre/dix millièmes des parties communes générales, ci		
		64/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 18 :</u>		
AU sixième étage,		
Une pièce, cinquième porte dans le couloir de droite,		
les trente sept/dix millièmes des parties communes générales, ci		
		37/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 19 :</u>		
Au sixième étage,		
Un cabinet de toilette, quatrième porte dans le couloir de droite,		
Les treize/dix millièmes des parties communes générales, ci		
		13/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 20 :</u>		
Au sixième étage,		
Une chambre en angle sur rue dans le couloir de droite,		
Les trente deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		
		32/10.000èmes
A REPORTER		9.725/10.000èmes

REPORT.....	9.725/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 21 :</u>	
Au sixième étage,	
Une chambre sur rue face aux water-closets	
Les vingt et un/dix millièmes des parties	
communes générales, ci.....	21/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 22 :</u>	
Au sixième étage,	
Une chambre, première porte dans le couloir	
de droite,	
Les trente trois/dix millièmes des parties	
communes générales, ci.....	33/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 23 :</u>	
Au sixième étage,	
Une chambre, première porte dans le couloir	
de droite,	
Les trente deux/dix millièmes des parties	
communes générales, ci.....	32/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 24 :</u>	
Au sixième étage,	
Une chambre en angle sur rue, deuxième porte	
à gauche du couloir,	
Les trente cinq/dix millièmes des parties	
communes générales, ci.....	35/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 25 :</u>	
Au sixième étage,	
Une chambre, première porte à gauche du	
couloir,	
Les quarante deux/dix millièmes des parties	
communes générales, ci.....	42/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 26 :</u>	
Au sixième étage,	
Une chambre, deuxième porte à droite du	
couloir,	
Les trente huit/dix millièmes des parties	
communes générales, ci.....	38/10.000èmes
<u>LOT NUMERO 27 :</u>	
Au sixième étage,	
Une chambre, première porte à droite du	
couloir,	
Les cinquante quatre/dix millièmes des	
parties communes générales, ci.....	54/10.000èmes
TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES : DIX	
MILLE/DIX MILLIEMES, ci.....	10.000/10.000èmes

- TABLEAU RECAPITULATIF -

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55 1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59 90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf pris pour l'application du décret numéro 55 22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° du Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part des parties communes générales
1	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	40/10.000èmes
2	"	"	"	"	17/10.000èmes
3	"	"	"	"	14/10.000èmes
4	"	"	"	"	28/10.000èmes
5	"	"	"	"	27/10.000èmes
6	"	"	"	"	3/10.000èmes
7	"	"	"	"	34/10.000èmes
8	"	"	"	"	15/10.000èmes
9	"	"	"	"	21/10.000èmes
10	"	"	Rez Ch.	Boutique	644/10.000èmes
11	"	"	"	"	442/10.000èmes
12	"	"	1er Et.	Appartement	1.681/10.000èmes
13	"	"	2è Et.	"	1.669/10.000èmes
14	"	"	3è Et.	"	1.694/10.000èmes
15	"	"	4è Et.	"	1.666/10.000èmes
16	"	"	5è Et.	"	1.604/10.000èmes
17	"	"	6è Et.	Chambre	64/10.000èmes
18	"	"	"	Chambre	37/10.000èmes
19	"	"	"	Toilette	13/10.000èmes
20	"	"	"	Chambre	32/10.000èmes
21	"	"	"	"	21/10.000èmes
22	"	"	"	"	33/10.000èmes
23	"	"	"	"	32/10.000èmes
24	"	"	"	"	35/10.000èmes
25	"	"	"	"	42/10.000èmes
26	"	"	"	"	38/10.000èmes
27	"	"	"	"	54/10.000èmes
TOTAL					10.000/10.000èmes

million Fair

= 10 - - -

191

9501

109
Vauquard

- DEUXIEME PARTIE -

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Destination de l'immeuble

ARTICLE PREMIER

L'immeuble est destiné à l'usage mixte d'habitation. Quant aux boutiques situées au rez de chaussée, elles peuvent être utilisées à usage commercial.

- Utilisation des Parties privatives -

ARTICLE DEUX

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés indifféremment, soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales, soit à usage de bureaux. La location (en nu ou en meublé,) à des personnes différentes, des pièces composant un même local ou de certaines d'entre elles, est interdite, mais les locations en meublé d'un appartement entier sont autorisées. La généralité des locaux compris dans l'immeuble ne pourra être utilisée ni pour y effectuer des actes de production industrielle, ni pour y exercer un commerce de détail. Par dérogation à cette règle, les boutiques pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui sera produit ou les odeurs qui seraient dégagées et à la condition encore de ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble.

- Conditions de jouissance -

des parties privatives et communes

ARTICLE TROIS

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

ARTICLE QUATRE

Les co propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Aucun des co propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée, ne pourront en aucun cas, servir de garages d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en futs, etc ... devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque co propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les co propriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc ... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

ARTICLE CINQ - HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes les garde corps balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés même s'ils constituent une " partie privée " sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les co propriétaires.

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles, aucune enseigne réclame lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial, en dehors des enseignes des boutiques au rez de chaussée.

Une antenne radio et une antenne de télévision seront installées sur le toit, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co propriétaires.

L'installation d'antennes particulières extérieures ne sera pas autorisée.

ARTICLE SIX - REPARATIONS DE L'IMMEUBLE - ACCES DES OUVRIERS

Les co propriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux " parties communes " quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès aux architectes entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge ou à une personne connue du syndic, le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

ARTICLE SEPT - MODIFICATIONS

Chaque co propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge ; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

ARTICLE HUIT - RESPONSABILITE

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

ARTICLE NEUF - ALIENATION DES CAVES ET CHAMBRES DU SIXIEME ETAGE

Les caves du sous sol, et les chambres du sixième étage ne pourront être aliénés qu'au profit des personnes physiques ou morales déjà propriétaires d'un des lots numéros 10 à 16 inclus.

Administration des parties communes

Administration de l'immeuble

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du Syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

ARTICLE DIX - SYNDIC

Le syndic est nommé par l'Assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Le syndic provisoire est le Cabinet SCUETRE S., 35 Boulevard Malocharbes à PARIS.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et le décret du 17 mars 1967, dans ses articles 31 à 39.

ARTICLE ONZE - CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée des copropriétaires pourra à tout moment instituer un Conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ces décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

ARTICLE DOUZE - ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le Conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil Syndical.

- Convocations -

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieux, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

- Représentation -

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une Assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi sur la copropriété sus visée.

- Tenue des Assemblées -

Il sera dressé pour chaque assemblée, une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le Président de l'Assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son Président, et le cas échéant, son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le Président, par le Secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

- Quorum - Majorité -

1 - Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de co propriété.

2 - les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi sur la co propriété sus visée.

- Votes Particuliers -

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

- Charges -

ARTICLE TREIZE - CHARGES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES CO PROPRIETAIRES

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires sont réparties entre ceux ci au prorata de leurs dix/millièmes généraux

Sont communes à tous les co propriétaires,
- les charges générales ci-après définies

A) les frais d'entretien de réfection de remplacement,
- de toutes canalisations communes, telles que celles d'eau de gaz, d'électricité ou du tout à l'égout,
- des locaux communs du sous sol du rez de chaussée et du sixième étage

B) les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

C) les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les " Parties communes " de l'ensemble et même ceux afférents aux " parties privatives " tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires.

D) le salaire du concierge et ses accessoires (tels que les cotisations aux allocations familiales, sécurité sociale, d'assurances etc ...) avec toutes fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et autres prestations en nature, ainsi que l'entretien et les réparations de la loge.

E) assurance concernant l'ensemble immobilier

F) les frais d'éclairage des locaux communs et d'entretien de l'installation électrique,

G) les frais d'entretien et de refecton de l'escalier de service.

H) les frais d'entretien des cour et courette et du hall d'entrée.

I) les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment,

J) les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements) à la toiture aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant) aux vide ordures, aux portes d'entrées, à la descente et aux couloirs des caves et aux escaliers.

K) les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance, poste d'eau, à l'usage du bâtiment et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

L) les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres des persiennes des garde corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient "parties privatives".

M) les frais d'entretien de réparation et de reconstruction des balcons, la maçonnerie protection du dessus et le gros oeuvre appuis de balcons ou balustrades et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif des propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors "parties privatives" mais non compris la serrurerie qui reste à la charge du copropriétaire.

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien de réparation ou de reconstruction du bâtiment.

La présente énumération étant purement énonciative et non limitative

ARTICLE QUATORZE - CHARGES DE L'ESCALIER PRINCIPAL

Les charges d'entretien de l'escalier principal seront réparties entre les propriétaires des lots 12 à 16 inclus de la manière indiquée ci-après.

Elles comprennent notamment :

- l'entretien et le remplacement des tapis posés dans les escaliers et paliers (mais non ceux des portes paliers qui sont personnels aux propriétaires) des lumières luminaires et leurs accessoires de l'escalier, ainsi que de la consommation d'électricité occasionnée par ces appareils.

- le ravalement et la peinture des escaliers de l'entrée, des vestibules et paliers des plafonds, murs et boiserie et rampe.

- les réparations nécessitées par l'entretien et même le remplacement des marches d'escaliers des paliers, de la main courante.

- REPARTITION -

- Lot numéro 12	150/1.000è
- lot numéro 13	175/1.000è
- lot numéro 14	200/1.000è
- lot numéro 15	225/1.000è
- lot numéro 16	250/1.000è

ARTICLE QUINZE - CHARGES D'EAU FROIDE

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou local.

Les charges d'eau froide seront supportées par les copropriétaires qui auront fait équiper leur local d'un compteur individuel d'après le relevé qui en sera fait par le syndic et pour les autres propriétaires ou pour la différence qui pourrait subsister entre les relevés particuliers et le relevé général de la Compagnie des eaux au prorata des quotes parts des parties communes contenues dans leur lot.

Toutefois, les caves ne participeront pas aux charges d'eau froide.

ARTICLE SEIZE - ASCENSEURS

L'immeuble sera équipé dans le délai de deux ans de ce jour, d'un ascenseur installé entre la porte d'entrée de la loge et l'escalier principal qui desservira le rez-de-chaussée, les premier, second, troisième, quatrième et cinquième étage.

Le passage de la trémie de cet ascenseur s'effectuera par la loge de la concierge et la cour intérieure de l'immeuble.

La machinerie sera installée en sous-sol.

Le lot numéro 9 au sous-sol devra souffrir l'emplacement de la machinerie et de son massif

A) Les frais d'installation qui devront faire préalablement l'objet d'un devis accepté par les copropriétaires en assurant le financement.

B) Les frais d'entretien de réparation, de remplacement de l'ascenseur ou des éléments d'équipements, les dépenses de consommation d'électricité et le coût de location des compteurs.

Seront supportés de la manière suivante

- REPARTITION DES DEPENSES -D'ASCENSEUR

<u>LOTS INTERESSES</u>	<u>A</u>	<u>B</u>
LOT NUMERO 12	166/1.000èmes	150/1.000èmes
LOT NUMERO 13	183/1.000èmes	175/1.000èmes
LOT NUMERO 14	200/1.000èmes	200/1.000èmes
LOT NUMERO 15	217/1.000èmes	225/1.000èmes
LOT NUMERO 16	234/1.000èmes	250/1.000èmes
TOTAL.....	1.000/1.000èmes	1.000/1.000èmes

ARTICLE DIX SEPT - REGLEMENT DES CHARGES

1° - Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret sus visé

2° - le compte des dépenses communes sera établi une fois par an dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra en aucun cas être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée :

a) les comptes des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes,

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3° - Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs co propriétaires ou à des nu propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux ci seront tenus solidairement des charges vis à vis du syndicat.

4° - toute somme due porte intérêts au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

5° - les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des suretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

6° - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

- Mutations - Domicile -

ARTICLE DIX HUIT - MUTATIONS

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi sur la copropriété sus-visée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret sus-visé.

ARTICLE DIX NEUF - DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic, son domicile réel ou élu en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article quatre du décret sus-visé.

- PUBLICITE FONCIERE -

Les présentes seront publiées au deuxième bureau des hypothèques de PARIS.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à :

Monsieur Gaston RICHARD, clerc de Notaire, demeurant à PARIS, 31 rue Poussin,

A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre éventuellement celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux d'état-civil.

DONNÉ ACTE établi sur

Fait et passé à PARIS, 31 rue Poussin
En l'étude du Notaire soussigné
L'an mil neuf cent soixante quatorze
Le
Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le
Notaire.

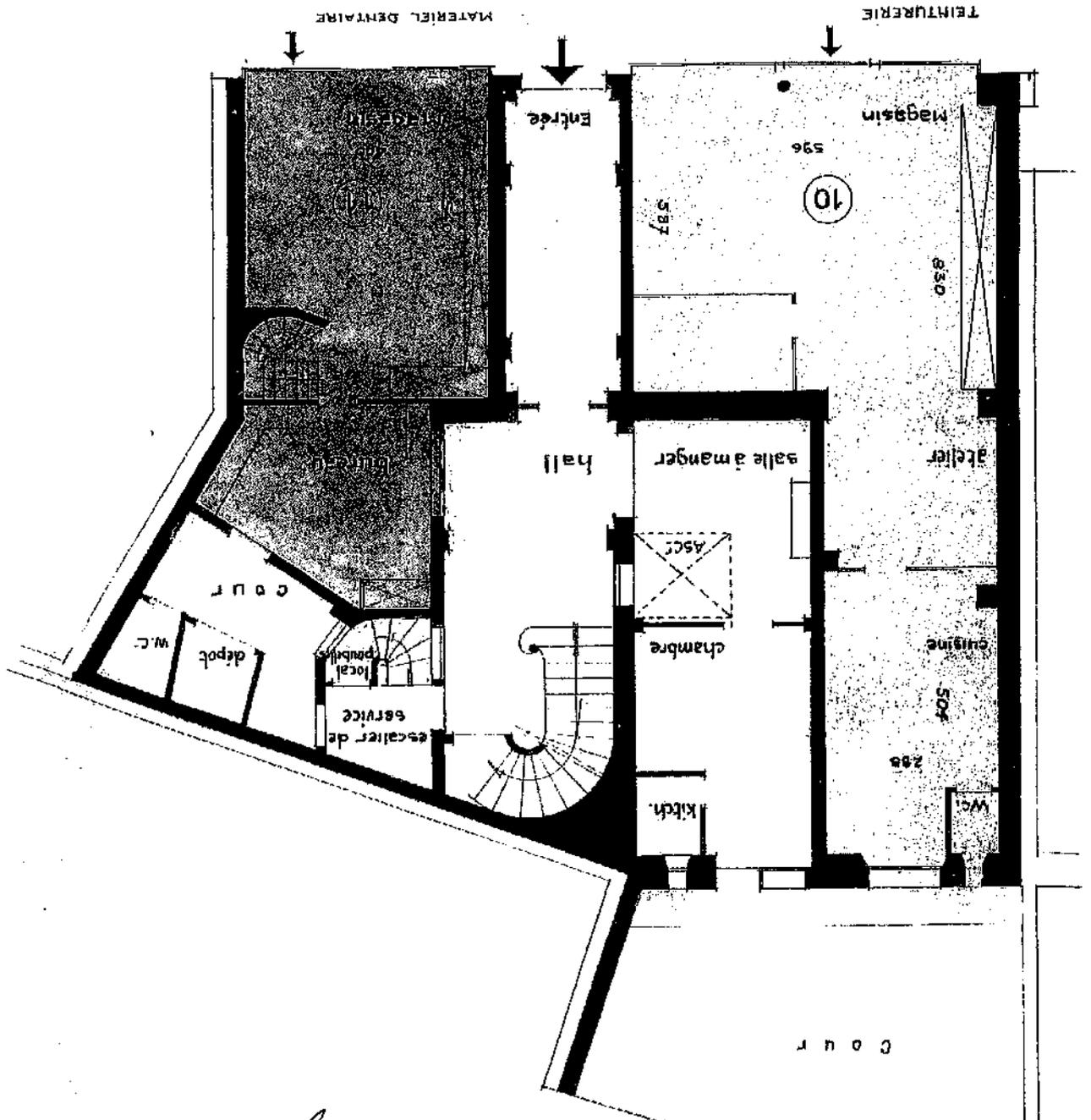
ATTRIBUTAIRE	Nombre de Parts	ACTIF ATTRIBUE	
		N° des Lots	DESIGNATION DES BIENS
Mr. BELLIERE	76 9600	3 10 20	- Au sous-sol une cave - Au rez-de-chaussée une boutique - Au 6ème étage une chambre
S.C. MENADE	57 9605	2 5 11 23	- Au sous-sol une cave - Au sous-sol une cave - Au rez-de-chaussée une boutique - Au 6ème étage une chambre
Mme. ROSEROT de MELIN	196 9604	7 12 19 27	- Au sous-sol une cave - Au 1er étage un appartement - Au 6ème étage toilette - Au 6ème étage une chambre
Mr. BOUAZIZ	196 9602	1 13 24 26	- Au sous-sol une cave - Au 2ème étage un appartement - Au 6ème étage une chambre - Au 6ème étage une chambre
Mr. et Mme. LEFEVRE (chacun pour 1/2)	98 98 9603	6 9 14 17	- Au sous-sol une cave - Au sous-sol une cave - Au 3ème étage un appartement - Au 6ème étage une chambre
Mr. LAINE	195 9601	4 15 18 25	- Au sous-sol une cave - Au 4ème étage un appartement - Au 6ème étage une chambre - Au 6ème étage une chambre
Mr. et Mme. VIALLE (chacun pour 1/2)	92 92 9606	8 16 21 22	- Au sous-sol une cave - Au 5ème étage un appartement - Au 6ème étage une chambre - Au 6ème étage une chambre
TOTAUX	1.100		

Quettieres - Palaiseau (Essonne)

ATTRIBUTAIRE	Nombre de Parts	ACTIF ATTRIBUE	
		N° des Lots	DESIGNATION DES BIENS
Mr BELLIERE <i>18 sentier des Palaiseau (Essonne)</i>	76	3 10 20	Au sous sol une cave Au rez de chaussée une bout Au 6ème étage une chambre
S.C. MENADE <i>immeuble</i>	57	2 5 11 23	Au sous-sol une cave Au sous-sol une cave Au rez de chaussée une bout Au 6ème étage une chambre
Mme ROSEROT de MELIN <i>immeuble</i>	196	7 12 19 27	Au sous sol une cave Au 1er étage un appartement Au 6ème étage toilette Au 6ème étage une chambre
Mr BOUAZIZ <i>immeuble</i>	196	1 13 24 26	Au sous sol une cave Au 2ème étage une appartemen Au 6ème étage une chambre Au 6ème étage une chambre
Mr et Mme LEFEVRE (chacun pour <i>1/2</i>) <i>immeuble</i>	98 98	6 9 14 17	Au sous sol une cave Au sous sol une cave Au 3ème étage un appartemen Au 6ème étage une chambre
Mr LAINE <i>immeuble</i>	195	4 15 18 25	Au sous sol une cave Au 4ème étage un appartemen Au 6ème étage une chambre Au 6ème étage une chambre
Mr et Mme VIALLE (cha- cun pour 1/2) <i>immeuble</i>	92 92	8 16 21 22	Au sous sol une cave Au 5ème étage un appartemen Au 6ème étage une chambre Au 6ème étage une chambre
TOTAUX	1100		

PROPRIETAIRES	Lots	Situation	10.000 mètres généraux		1000 mètres Escalier princ.	1000 mètres ascenseur	
						A. - Création	B. Entretien
BELLIERE immuable tier des Quettières PALAISEAU (Essonne)	3 10 20	cave Boutique ch. 6 ^e et.	14 644 32	590			
Mlle MENADE immuable	2 5 11 23	cave cave Boutique ch. 6 ^e et.	17 27 442 32	518			
M. ROSEOT de MELIN immuable	7 12 19 27	cave App ^t 1 ^{er} et. ch. 6 ^e et. ch. 6 ^e et.	34 1681 13 54	1782	150	166	150
M. BOUAZIZ immuable	1 13 24 26	cave App ^t 2 ^{em} et. ch. 6 ^e et. ch. 6 ^e et.	40 1669 35 38	1782	175	183	175
M. et M ^{me} LEFEVRE immuable	6 9 14 17	cave cave App ^t 3 ^{em} et. ch. 6 ^e et.	3 21 1694 64	1782	200	200	200
M. LAINÉ immuable	4 15 18 25	cave App ^t 4 ^{em} et. ch. 6 ^e et. ch. 6 ^e et.	28 1666 37 42	1773	225	217	225
M. et M ^{me} VIALLE immuable	8 16 21 22	cave App ^t 5 ^{em} et. ch. 6 ^e et. ch. 6 ^e et.	15 1604 21 33	1673	250	234	250

Rue de Vougnard



HSR. 3,26 m.
REZ-DE-CHAUSSEE

DS
 TD
 DS
 TD
 DS
 OA

ANNEXE 5

ADRESSE

109 rue de Vaugirard 75006 PARIS

Lots

2	Cave	17	10192
5	Cave	27	10192
11	Loca commercial	442	10192
	Total	486	10192

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES AU COURS DES TROIS ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL

Conformément aux dispositions de la loi du 18 juin 2014 (loi dite « Pinel ») le Bailleur indique au Preneur qu'à sa connaissance personnelle, les travaux des trois dernières années ont été les suivants :

Années	Types	QP	Etat
2021	Refection cage d'escalier de service	1 227,00 €	Réalisé
2022	Rénovation porte d'entrée	193,00 €	Réalisé
2022	Démolition WC + ravalement 2 murs dans la courette	581,00 €	Réalisé
2022	Remplacement clavier digicode	50,00 €	Réalisé
2022	Refection joints de pierres du mur pignon	160,00 €	Réalisé
2022	Refection enduit dégradé de la verrière 4e et 5e étage	405,00 €	Réalisé
2023	Travaux infiltration	224,00 €	En cours
2023	Peinture porte d'entrée	120,00 €	En cours

DS
TD

DS
TD

DS
OA

ANNEXE 6

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX A REALISER AU COURS DES TROIS ANNEES POSTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL, ASSORTI D'UN BUDGET PREVISIONNEL

Conformément aux dispositions de la loi du 18 juin 2014 (loi dite « Pinel ») le Bailleur indique au Preneur qu'à sa connaissance personnelle, le prévisionnel des travaux des trois prochaines années serait le suivant :

Néant

Désignations	2024	2025	2026
--------------	------	------	------

DS
TD

DS
TD

DS
OA

ANNEXE 7

ETAT RECAPITULATIF DES CHARGES, IMPOTS ET TAXES DES TROIS ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL

Conformément aux dispositions de la loi du 18 juin 2014 (loi dite « Pinel ») le Bailleur indique au Preneur qu'à sa connaissance personnelle, les charges et taxes et travaux des trois dernières années ont été les suivantes :

Charges

2020	1 432,00 €
2021	926,00 €
2022	1 110,00 €

Taxes:

2021	727,00 €
2022	754,00 €
2023	1 070,00 €

DS
TD

DS
TD

DS
OA



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591

Le 22/02/2024



Bien :	Local commercial
Adresse :	Immeuble 109 rue de Vaugirard 75006 PARIS
Numéro de lot :	11
Référence Cadastre :	AX - 06

PROPRIETAIRE

SCI PARDES Patrimoine
166 Rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS

DEMANDEUR

SCI PARDES Patrimoine
166 Rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS

Date de visite : 22/02/2024
Opérateur de repérage :
TOLEDANO Mickael

DS
TD

DS
TD

DS
OA

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Local commercial
Immeuble 109 rue de Vaugirard
75006 PARIS



Date de création du DTA : 22/02/2024
à partir des documents transmis par SCI PARDES Patrimoine .

Nom de l'opérateur : TOLEDANO Mickael

DS
TD

DS
TD

DS
DA 1/25



Sommaire

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX	4
Renseignements sur le bâtiment	5
2. RAPPORTS DE REPERAGES	6
2.1. Enregistrements chronologiques des rapports	7
2.2. Rapports de repérage d'amiante et de diagnostic d'état de conservation.....	8
2.3. Plans de repérage amiante.....	10
3. TRAVAUX DE CONFINEMENT OU DE RETRAIT D'AMIANTE ET MESURES CONSERVATOIRES MISES EN ŒUVRE	12
3.1. Enregistrements chronologiques des travaux.....	13
3.2. Documents justificatifs des travaux.....	14
4. CONSIGNES GENERALES DE SECURITE ET PROCEDURES D'INTERVENTION	18
4.1. Consignes générales de sécurité.....	19
4.2. Enregistrement des procédures d'intervention.....	21
4.3. Procédures d'intervention	22
5. FICHE RECAPITULATIVE DU DTA.....	24

DS
TD

DS
TD

DS
OA 3/25



1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

DS
TD

DS
TD

DS
OA 4/25



Renseignements sur le bâtiment

Adresse du bâtiment	Local commercial - Immeuble - 109 rue de Vaugirard 75006 PARIS
---------------------	---

Activité(s)	Local Commercial
Date de délivrance du permis de construire	Antérieur au 1 juillet 1997
Date d'achèvement de la construction	1910

Propriétaire :	SCI PARDES Patrimoine 166 Rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Donneur d'ordre :	SCI PARDES Patrimoine 166 Rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS

Dépositaire du dossier technique amiante :	
Nom	PARDES Patrimoine (SCI)
Adresse	166 Rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Téléphone	

DS
TD

DS
TD

DS
DA 5/25



2. RAPPORTS DE REPERAGES

DS
TD

DS
TD

DS
OA 6/25



2.2. Rapports de repérage d'amiante et de diagnostic d'état de conservation

Chaque rapport est présenté dans son intégralité dans l'ordre du tableau d'enregistrement chronologique des rapports.

DS
TD

DS
TD

DS
OA 8/25



DS
TD

DS
TD

DS
OA 9/25

Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591 A

EXIM Paris 11ème - Cabinet TMS - Franchisé indépendant - 54 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE - 75011 PARIS

Tél : 06 98 37 50 00 - E-mail : cabinetparis11@exim.fr

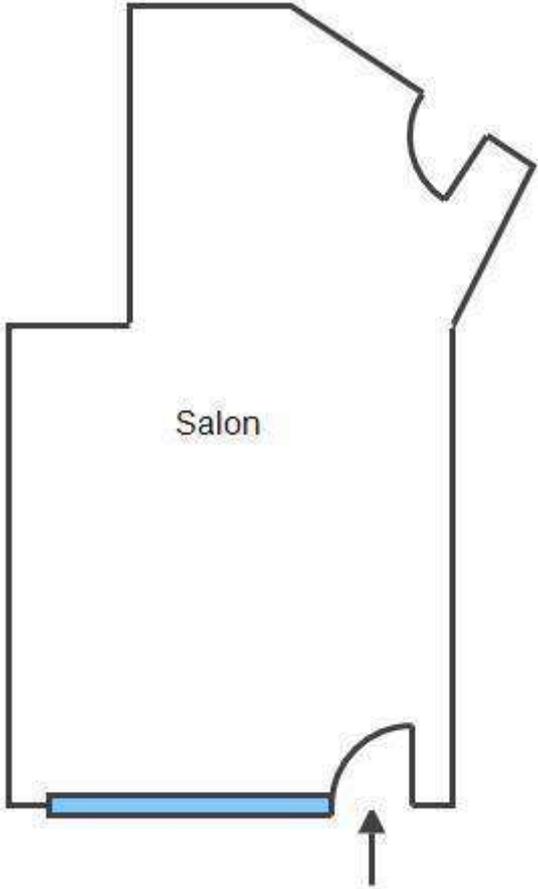
SAS au capital de 5 000 € - N°TVA FR76790972327 - SIRET 79097232700023 - APE 7120B

Amiante

2.3. Plans de repérage amiante

Les plans de l'ensemble des rapports sont insérés de façon chronologique.

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	Immeuble A 109 rue de Vaugirard 75006 PARIS
N° dossier :	Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591				
N° planche :	1/2	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	EX'IM				



Salon

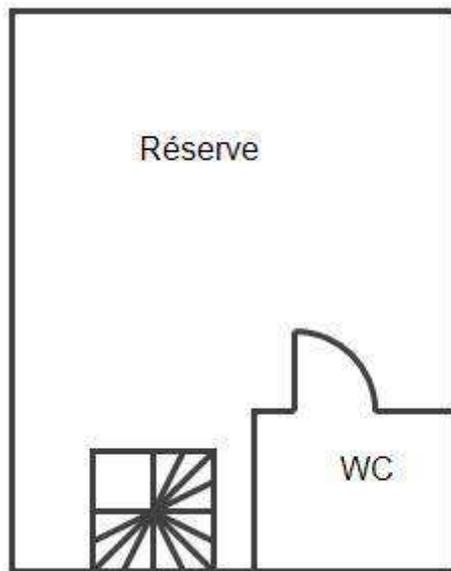
DS
TD

DS
TD

DS
OA 10/25



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			
N° dossier :	Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591		
N° planche :	2/2	Version : 0	Type : Croquis
Adresse de l'immeuble :	Immeuble A 109 rue de Vaugirard 75006 PARIS		
Origine du plan :	EX'IM		Bâtiment – Niveau : Croquis Sous-Sol





3. TRAVAUX DE CONFINEMENT OU DE RETRAIT D'AMIANTE ET MESURES CONSERVATOIRES MISES EN ŒUVRE

DS
TD

DS
TD

DS
OA 12/25



3.1. Enregistrements chronologiques des travaux

Fiche n°	localisation des travaux	Nature des travaux	Nature des matériaux	Entreprises intervenantes	Date de début	Date de fin
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						

DS
TD

DS
TD

DS
OA 13/25

Amiante



3.2. Documents justificatifs des travaux

Figurent ici les :

- procès-verbaux de réception de travaux
- les bordereaux de suivi de déchets,
- les rapports de mesures d'empoussièrement libératoires et de restitution réglementaires et autres
- les rapports d'examens visuels des surfaces traitées après travaux réglementaires et autres.

Ils sont présentés dans leur intégralité dans l'ordre du tableau d'enregistrement chronologique des travaux après une page de garde d'identification des travaux correspondants (*fiche travaux*).





Fiche n° ...

Identification des travaux réalisés

Nature des travaux et des matériaux	Localisation des travaux	Entreprises intervenantes	Date de début	Date de fin

Liste des documents justificatifs et références

DS
TD

DS
TD

DS
OA 15/25



DS
TD

DS
TD

DS
OA 17/25

Amiante



4. CONSIGNES GENERALES DE SECURITE ET PROCEDURES D'INTERVENTION

DS
TD

DS
TD

DS
OA 18/25

4.1. Consignes générales de sécurité

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.

DS
TD

DS
TD

DS
OA 20/25



4.3. Procédures d'intervention

Les procédures d'interventions sont présentées dans l'ordre du tableau d'enregistrement chronologique.

DS
TD

DS
TD

DS
OA 22/25



DS
TD

DS
TD

DS
OA 23/25

Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591 A

EXIM Paris 11ème - Cabinet TMS - Franchisé indépendant - 54 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE - 75011 PARIS

Tél : 06 98 37 50 00 - E-mail : cabinetparis11@exim.fr

SAS au capital de 5 000 € - N°TVA FR76790972327 - SIRET 79097232700023 - APE 7120B

Amiante



5. FICHE RECAPITULATIVE DU DTA

DS
TD

DS
TD

DS
OA 24/25



DS
TD

DS
TD

DS
OA 25/25

Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591 A

EXIM Paris 11ème - Cabinet TMS - Franchisé indépendant - 54 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE - 75011 PARIS

Tél : 06 98 37 50 00 - E-mail : cabinetparis11@exim.fr

SAS au capital de 5 000 € - N°TVA FR76790972327 - SIRET 79097232700023 - APE 7120B

Amiante



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

Articles R.1334-14, R.1334-17 et 18, R.1334-20 et 21, R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;

Arrêtés du 12 décembre 2012, arrêté du 21 décembre 2012 ;

A INFORMATIONS GENERALES	
A.1 DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Local commercial	Escalier : A
Nombre de Locaux : 2	Bâtiment : A
Etage : RDC	Porte : A gauche
Numéro de Lot : 11	
Référence Cadastre : AX - 06	Propriété de: SCI PARDES Patrimoine
Date du Permis de Construire : Antérieur au 1 juillet 1997	166 Rue du Faubourg Saint-Honoré
Adresse : Immeuble 109 rue de Vaugirard	75008 PARIS
75006 PARIS	
A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE	
Nom : SCI PARDES Patrimoine	Documents fournis : Néant
Adresse : 166 Rue du Faubourg Saint-Honoré	
75008 PARIS	Moyens mis à disposition : Néant
Qualité : Marchand de Biens	
A.3 EXECUTION DE LA MISSION	
Rapport N° : Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591 A	Date d'émission du rapport : 22/02/2024
Le repérage a été réalisé le : 22/02/2024	Accompagnateur : Le locataire
Par : TOLEDANO Mickael	Laboratoire d'Analyses : Eurofins Analyse pour le Bâtiment Ile de France
N° certificat de qualification : DTI3966	Adresse laboratoire : Bâtiment A 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX
Date d'obtention : 02/06/2022	Numéro d'accréditation :
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : DEKRA CERTIFICATION	Organisme d'assurance professionnelle : AxA
Immeuble la Boursidière – Porte L	Adresse assurance :
Rue de La Boursidière	N° de contrat d'assurance : 10583929904
92350 LE PLESSIS-ROBINSON	Date de validité : 31/12/2024
Date de commande : 22/02/2024	
B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR	
Signature et Cachet de l'entreprise	Date d'établissement du rapport :
	Fait à PARIS le 22/02/2024
	Cabinet : EX'IM Paris 11ème - Cabinet TMS
	Nom du responsable : TOLEDANO Mickael
	Nom du diagnostiqueur : TOLEDANO Mickael

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

DS
TD

DS
TD

DS
DA

Amiante

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591 A

EX'IM Paris 11ème - Cabinet TMS - Franchisé indépendant - 54 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE - 75011 PARIS

Tél : 06 98 37 50 00 - E-mail : cabinetparis11@exim.fr

SAS au capital de 5 000 € - N°TVA FR76790972327 - SIRET 79097232700023 - APE 7120B

1/13



C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES	1
DESIGNATION DU BATIMENT.....	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION.....	1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR	1
SOMMAIRE	2
CONCLUSION(S)	3
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION.....	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	3
PROGRAMME DE REPERAGE	4
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....	4
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE	5
RAPPORTS PRECEDENTS	5
.....	5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	6
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION.....	6
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE.....	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE.....	6
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	6
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	6
COMMENTAIRES.....	7
ELEMENTS D'INFORMATION	7
ANNEXE 1 – CROQUIS	8
ATTESTATION(S)	10

DS
TD

DS
TD

DS
OA 2/13



D	CONCLUSION(S)
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante	

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

DS
TD

DS
TD

DS
OA 3/13



E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
4. Eléments extérieurs	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

DS
TD

DS
TD

DS
OA

Amiante



F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 22/02/2024

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Sens du repérage pour évaluer un local :

G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

DS
TD

DS
TD

DS
OA

5/13



H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Salon 	RDC	OUI	
2	Réserve 	1er SS	OUI	
3	WC 	1er SS	OUI	
4	Escalier vers Sous-Sol 	RDC	OUI	

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Salon	RDC	Murs	Toutes zones	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
2	Réserve	1er SS	Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Parquet flottant
			Murs	Toutes zones	Plâtre - Peinture
3	WC	1er SS	Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Parquet flottant
			Murs	Toutes zones	Plâtre - Peinture
4	Escalier vers Sous-Sol	RDC	Ensemble des marches	Toutes zones	Bois - Peinture

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS

Néant

RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)

Néant

DS
TD

DS
TD

DS
OA

6/13



LEGENDE			
Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales ME : Mauvais état
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)	MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation	
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement	
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement	
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP	Evaluation périodique	
	AC1	Action corrective de premier niveau	
	AC2	Action corrective de second niveau	

COMMENTAIRES
<p>Présence de meubles et d'objets non-déplaçables sur une grande partie de la surface des sols et des murs les rendant en partie inaccessibles le jour de la visite.</p> <p>Intérieur des plénums, des coffrages et des gaines non accessibles, non vérifiables au jour de la visite : absence de trappe d'accès.</p> <p>Matériaux sous parquet ou revêtement de sol collé non accessibles, non vérifiables au jour de la visite.</p> <p>Face cachée des revêtements de murs et plafonds (exemple: plaques de plâtre...) non accessibles, non vérifiables au jour de la visite.</p> <p>Le jour de la visite, il avait beaucoup d'encombrement (meuble indéplaçable, objets empilés, etc ...) dans le bien, il est impossible de contrôler l'intégralité de la pièce</p>

I ELEMENTS D'INFORMATION

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. 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 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

DS
TD

DS
TD

DS
OA 7/13



ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	Immeuble A 109 rue de Vaugirard 75006 PARIS
N° dossier :	Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591				
N° planche :	1/2	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	EX'IM				



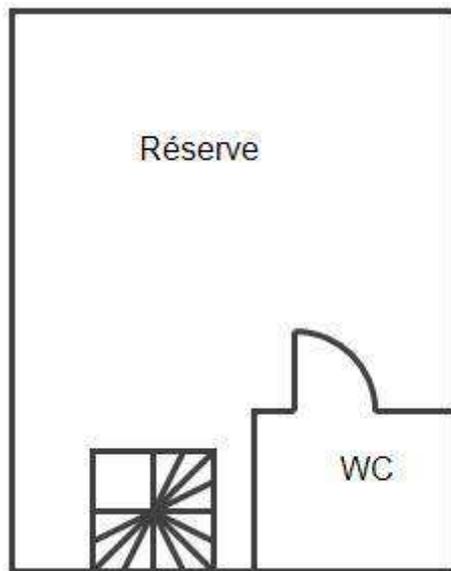
DS
TD

DS
TD

DS
OA 8/13



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			
N° dossier :	Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591		
N° planche :	2/2	Version : 0	Type : Croquis
Adresse de l'immeuble :	Immeuble A 109 rue de Vaugirard 75006 PARIS		
Origine du plan :	EX'IM		Bâtiment – Niveau : Croquis Sous-Sol



9/13



ATTESTATION(S)



ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583929904

**Responsabilité civile Professionnelle
Diagnosticteur technique immobilier**

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que la :

**TMS
54 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE
75011 PARIS
Adhérent n°A067**

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°10583929904A067.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, **sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.**

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et recertification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CREP, DRIP, recherche du Plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- ESRIS (Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- L'état des risques réglementées pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiante avant travaux (C avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition (C avec ou sans mention)
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1 / 3

DS
TD

DS
TD

DS
OA 10/13

Amiante



- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores (C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites)
- Diagnostic Mэрule (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous rэserve que l'Assurэ personne physique ou morale rэpond aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat »
- Diagnostic accessibilitэ aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous rэserve que l'Assurэ personne physique ou morale rэpond bien aux conditions de l'article 1 du dэcret n° 2022-663 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prэт
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussiэrement par prэlэvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
 - Les mesures d'empoussiэrement en fibres d'amiante dans les immeubles бtis (LAB REF 26 partie stratэgie d'échantillonnage, prэlэvements et rapport d'essai), air intэrieur,
 - Les mesures d'empoussiэrement en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratэgie d'échantillonnage, prэlэvements et rapport d'essai), air des lieux de travail,
 - Les mesures d'empoussiэrement en fibres d'amiante en "hors programme environnement" (HP env, partie stratэgie d'échantillonnage, prэlэvements et rapport d'essai), air ambiant.
- Missions d'Infiltrométrie, Thermographie
- Missions de contrôle des expositions professionnelles aux agents chimiques dans l'air des lieux de travail, hors amiante, consistant à calculer la Valeur Limite d'Exposition Professionnelle (VLEP). Cette activitэ s'inscrit dans le cadre du rэfэrentiel LAB REF27 sous rэserve de l'accréditation COFFRAC.
Cette activitэ est couverte sous rэserve de l'absence de renonciation à recours contre le laboratoire d'analyse.
- Mission de coordination SPS
- RT 2005 et RT 2012 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit énérgétique pour les Maison individuelles ou les бtiments monopropriété (AC)
- Audit énérgétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locatifs ou dans le cadre de la contraction d'un prэт immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformitэ aux normes d'habitabilitэ
- Activitэ de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) **sans travaux d'électricité et sans maintenance**
- Etat de l'installation intэrieure de l'électricité dans les établissements mettant en œuvrе des courants électriciques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légionnelle
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électricité dans le cadre du Tэлэtravail
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, à l'exclusion de toute activitэ de conception
- Etablissement d'états descriptifs de division (calcul de milliэme de copropriété)
- Diagnostic de dэcence du logement
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra juridictionnelle
- Contrôle des combles

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2 / 3





- Etat des lieux des biens neuf
- Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention + attestation de formation Diagnostic des déchets PEMD)
- Prise de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360, à l'exclusion de prises de vue au moyen de drones
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro
- Repérage Amiante dans le Ferroviaire
- Repérage Amiante dans le Maritime
- Document d'information du Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports dit PEB
- Vérification des installations électriques au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC personne morale + F diagnostiqueur)
- Bilan aéraulique prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F aéraulique de chantier)
- Le carnet d'information du logement (CIL)
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

500 000€ par sinistre et 1 000 000€ par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à NANTERRE le 12 décembre 2023
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances
39 rue Mstislav Pétrovitch
CS 40020 - 75017 PARIS
RCS Paris 308 123 089 - N°ORIAS 07 000 473

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3 / 3





CERTIFICAT DE QUALIFICATION

CERTIFICAT

DE COMPETENCES

Diagnostiqueur immobilier
certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

Mickaël TOLEDANO

est titulaire du certificat de compétences N°DTI3966 pour :

Constat de risque d'exposition au plomb du 02/06/2022 au 01/06/2029Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.**Diagnostic amiante sans mention du 02/06/2022 au 01/06/2029**Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.**Diagnostic amiante avec mention du 25/11/2022 au 01/06/2029**Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.**Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine) du 02/06/2022 au 01/06/2029**Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.**Diagnostic de performance énergétique du 16/06/2022 au 15/06/2029**Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.**Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments du 06/09/2023 au 15/06/2029**Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.**Etat de l'installation intérieure de gaz du 02/06/2022 au 01/06/2029**Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.**Etat de l'installation intérieure d'électricité du 02/06/2022 au 01/06/2029**Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

Yvan MAINGUY

Directeur Général Le Plessis-Robinson, le 12/09/2023

Accréditation n° 4-0081
Portée disponible
sur www.cofac.fr

Le non-respect des clauses contractuelles peut rendre ce certificat invalide

DEKRA Certification SAS - www.dekra-certification.fr
immeuble La Boursidière - Porte 1 - Rue de la Boursidière - 92350 Le Plessis-Robinson - France

84460



13/13

FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Date de création : 22/02/2024	Réf. du présent DTA : Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591 A
Historique des dates de mise à jour :	

1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA

1a - Propriétaire

Nom : **SCI PARDES Patrimoine**
 Adresse : **166 Rue du Faubourg Saint-Honoré**
75008 PARIS

1b - Etablissement

Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) :
 Nature du bâtiment : **Local commercial** Adresse : **Immeuble 109 rue de Vaugirard**
 Nombre de Pièces : **2** **75006 PARIS**
 Etage : **RDC**
 Numéro de Lot : **11** Bâtiment : **A**
 Référence Cadastre : **AX - 06** Escalier : **A**
 Date du permis de construire : **Antérieur au 1 juillet 1997** Porte : **A gauche**

1c - Détenteur du dossier technique amiante :

Nom : **SCI PARDES Patrimoine** Adresse : **166 Rue du Faubourg Saint-Honoré**
 Fonction : **75008 PARIS**
 Service : Téléphone :

1d - Modalités de consultation de ce dossier :

Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) :
 Horaires :
 Contact, si différent du détenteur du dossier :

1e - Conclusion

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante

DS
TD

DS
TD

DS
OA



SOMMAIRE

.....	1
1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA.....	1
1a - Propriétaire.....	1
1b - Etablissement.....	1
1c - Détenteur du dossier technique amiante :.....	1
1d - Modalités de consultation de ce dossier :.....	1
1e - Conclusion.....	1
2 – RAPPORTS DE REPERAGE	3
3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BATI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE.....	3
4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE	3
4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	3
4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	3
5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES	3
5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*.....	3
5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante	3
6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES.....	4
6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	4
6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	4
7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE	4
8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS	6

DS
TD

DS
TD

DS
OA

2/7



2 – RAPPORTS DE REPERAGE

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société	Opérateur de repérage	Objet du repérage
Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591	22/02/2024	EXIM Paris 11ème - Cabinet TMS	TOLEDANO Mickael	Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BÂTI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE

Date de repérage : 22/02/2024	N° de référence : Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591	
Type de repérage : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»		
Repérage des matériaux de la liste A : Oui (au titre de l'article R.1334-20 du code de la santé publique)		
Repérage des matériaux de la liste B : Oui (au titre de l'article R.1334-21 du code de la santé publique)		
Autres repérages (préciser) :		
Liste des parties de l'immeuble bâti visitées (1) : (1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.		
N°	Local / partie d'immeuble	Etage
1	Salon	RDC
2	Réserve	1er SS
3	WC	1er SS
4	Escalier vers Sous-Sol	RDC
Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite (2) : Aucun (2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.		

4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

(1) Matériaux liste A : l'état de conservation est défini par un score 1,2 ou 3 en application de grilles d'évaluation définies réglementairement, 3 étant le moins bon score et 1 le meilleur.

4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

(2) Matériaux liste B : Conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES

5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*

Néant

* L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

DS
TD

DS
TD

DS
DA



6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES

6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

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..



Amiante



8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS

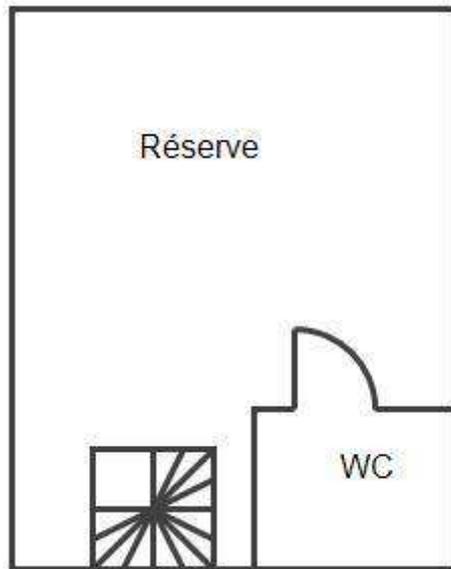
PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	Immeuble A 109 rue de Vaugirard 75006 PARIS
N° dossier :	Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591				
N° planche :	1/2	Version :	0	Type :	Croquis
Origine du plan :	EX'IM			Bâtiment – Niveau :	Croquis RDC



6/7



PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591			Adresse de l'immeuble :	Immeuble A 109 rue de Vaugirard 75006 PARIS
N° planche :	2/2	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	EX'IM			Bâtiment – Niveau :	Croquis Sous-Sol





SYNTHESE DES ATTESTATIONS

RAPPORT N° DOSSIER DE DIAGNOSTIC N°22.02.24_26591

DS
TD

DS
TD

DS
OA



Attestation d'assurance



ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583929904

Responsabilité civile Professionnelle
Diagnosticteur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que la :

TMS
54 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE
75011 PARIS
Adhérent n°A067

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°10583929904A067.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, **sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.**

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et recertification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CREP, DRIP, recherche du Plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- ESRIS (Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- L'état des risques réglementées pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiante avant travaux (C avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition (C avec ou sans mention)
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1 / 3

DS
TD

DS
TD

DS
OA



- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores (C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites)
- Diagnostic Mэрule (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous rэserve que l'Assurэ personne physique ou morale rэpond aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat »
- Diagnostic accessibilitэ aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous rэserve que l'Assurэ personne physique ou morale rэpond bien aux conditions de l'article 1 du dэcret n° 2022-663 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prэт
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussiэрement par prэlèvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
 - Les mesures d'empoussiэрement en fibres d'amiante dans les immeubles бátis (LAB REF 26 partie stratэgie d'échantillonnage, prэlvements et rapport d'essai), air intэrieur,
 - Les mesures d'empoussiэрement en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratэgie d'échantillonnage, prэlvements et rapport d'essai), air des lieux de travail,
 - Les mesures d'empoussiэрement en fibres d'amiante en "hors programme environnement" (HP env, partie stratэgie d'échantillonnage, prэlvements et rapport d'essai), air ambiant.
- Missions d'Infiltrométrie, Thermographie
- Missions de contrôle des expositions professionnelles aux agents chimiques dans l'air des lieux de travail, hors amiante, consistant à calculer la Valeur Limite d'Exposition Professionnelle (VLEP). Cette activitэ s'inscrit dans le cadre du rэfэrentiel LAB REF27 sous rэserve de l'accréditation COFFRAC.
Cette activitэ est couverte sous rэserve de l'absence de renonciation à recours contre le laboratoire d'analyse.
- Mission de coordination SPS
- RT 2005 et RT 2012 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit énérgétique pour les Maison individuelles ou les бâtiments monopropriété (AC)
- Audit énérgétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locatifs ou dans le cadre de la contraction d'un прэт immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformitэ aux normes d'habitabilitэ
- Activitэ de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) **sans travaux d'électricité et sans maintenance**
- Etat de l'installation intэrieure de l'électricité dans les établissements mettant en œuvre des courants électriciques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légionnelle
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électricité dans le cadre du Télétravail
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, à l'exclusion de toute activitэ de conception
- Etablissement d'états descriptifs de division (calcul de millième de copropriété)
- Diagnostic de dэcence du logement
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra juridictionnelle
- Contrôle des combles

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
 Siége social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2 / 3

DS
TD

DS
TD

DS
OA

- Etat des lieux des biens neuf
- Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention + attestation de formation Diagnostic des déchets PEMD)
- Prise de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360, à l'exclusion de prises de vue au moyen de drones
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro
- Repérage Amiante dans le Ferroviaire
- Repérage Amiante dans le Maritime
- Document d'information du Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports dit PEB
- Vérification des installations électriques au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC personne morale + F diagnostiqueur)
- Bilan aérodynamique prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F aérodynamique de chantier)
- Le carnet d'information du logement (CIL)
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

500 000€ par sinistre et 1 000 000€ par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à NANTERRE le 12 décembre 2023

Pour servir et valoir ce que de droit.

POUR L'ASSUREUR :

LSN, par délégation de signature :


LSN Assurances
 39 rue Meteliev Rostropovitch
 CS 40020 - 75017 PARIS
 RCS Paris 398 123 069 - N°ORIAS 07 000 473

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3 / 3

DS
TD

DS
TD

DS
OA

Certificat de qualification

CERTIFICAT

DE COMPETENCES

Diagnosticqueur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

Mickaël TOLEDANO

est titulaire du certificat de compétences N°DTI3966 pour :

Constat de risque d'exposition au plomb du 02/06/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Diagnostic amiante sans mention du 02/06/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Diagnostic amiante avec mention du 25/11/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine) du 02/06/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Diagnostic de performance énergétique du 16/06/2022 au 15/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments du 06/09/2023 au 15/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Etat de l'installation intérieure de gaz du 02/06/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Etat de l'installation intérieure d'électricité du 02/06/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.



Yvan MAINGUY

Directeur Général Le Plessis-Robinson, le 12/09/2023



Accréditation n° 4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

Le non-respect des clauses contractuelles peut rendre ce certificat invalide

DEKRA Certification SAS – www.dekra-certification.fr

Immeuble La Boursidière - Porte 1 - Rue de la Boursidière - 92350 Le Plessis-Robinson - France

DS
TD

DS
TD

DS
OA



SCI PARDES Patrimoine

166 Rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS

PARIS le jeudi 22 février 2024

Référence Rapport : Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591
Objet : ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Adresse du bien : Immeuble
109 rue de Vaugirard
75006 PARIS

Type de bien : Local commercial

Date de la mission : 22/02/2024

SCI PARDES Patrimoine,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Mickael TOLEDANO, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

- *présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates – référence indiquée sur chacun des dossiers),*
- *ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance),*
- *n'ayant 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 des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.*

Nous vous prions d'agréer,, l'expression de nos salutations distinguées.

Mickael TOLEDANO
EXIM Paris 11ème - Cabinet TMS

EX'IM CABINET TMS
54 Avenue Philippe Auguste
75011 PARIS
Tél : 06 98 37 50 00
Mail : cabinetparis11@exim.fr
Siret : 790 972 327 00023

DS
TD

DS
TD

DS
OA

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Commande n° 8126758

Mode COMMANDE CADASTRE***

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de PARDES PATRIMOINE

Date de réalisation : 22 février 2024 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2012159-0001 du 7 juin 2012.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

109 Rue de Vaugirard

75006 Paris

Référence(s) cadastrale(s):

AX0006

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Bailleur

SCI PARDES



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	révisé	19/04/2007	non	non	p.3
R111.3	Mouvement de terrain Dû à des cavités anthropiques ...	approuvé	19/03/1991	oui	non	p.3
R111.3	Mouvement de terrain Dû à des cavités naturelles	approuvé	25/02/1977	non	non	p.4
⁽¹⁾ SIS	Pollution des sols	approuvé	13/01/2020	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 1 - Très faible ⁽²⁾				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

DS
TD

DS
TD

DS
TD

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	76 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

DS
TD

DS
TD

DS
DA

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques.....	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	13
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	14
Annexes.....	15

DS
TD

DS
TD

DS
DA

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 22/02/2024

 Parcelle(s) : AX0006
 109 Rue de Vaugirard 75006 Paris

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe Submersion marine Avalanche
 Mouvement de terrain Mvt terrain-Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique
 Feu de forêt autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers Affaissement Effondrement Tassement Emission de gaz
 Pollution des sols Pollution des eaux autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

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

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
 Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 zone 2 zone 3
 Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui non
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non
 Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 75-2020-01-13-001 du 13/01/2020 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui non

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme : oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans non zonage indisponible

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui non

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Bailleur SCI PARDES à le *DocuSigned by: Ouedia Amiri*
 Locataire SAS LATD 28/02/2024 le *DocuSigned by: Tom DOUTRES DOUTRES*

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 le bien immobilier ne sont pas mentionnés par cet état.

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France.

Inondation

PPRn Inondation, révisé le 19/04/2007

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

 Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Mouvement de terrain

R111.3 D0 à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches),
approuvé le 19/03/1991

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone d'anciennes carrières.



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

 Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

DS
TD

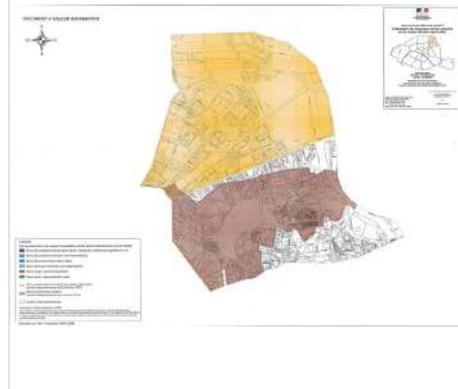
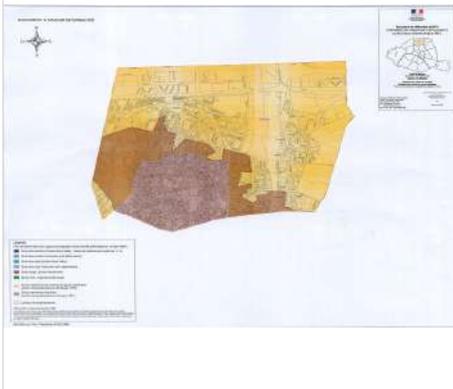
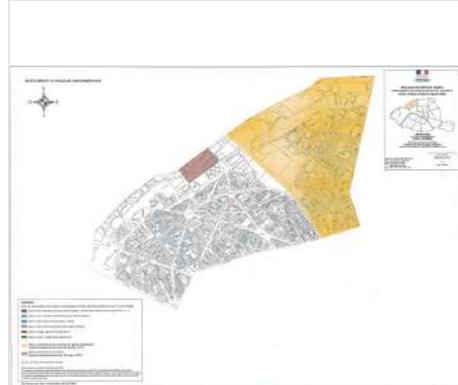
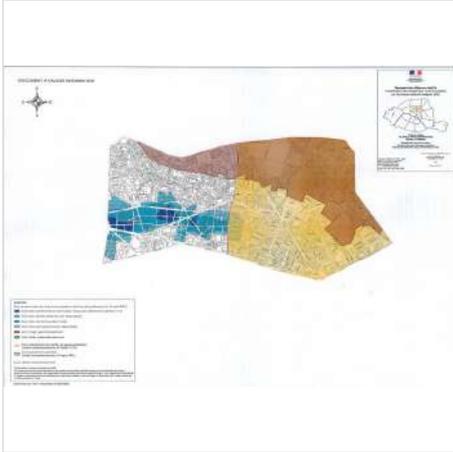
DS
TD

DS
DA

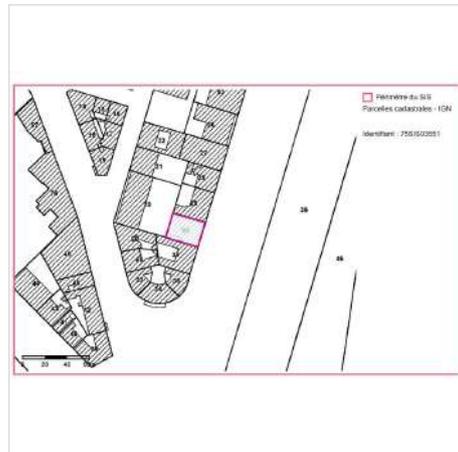
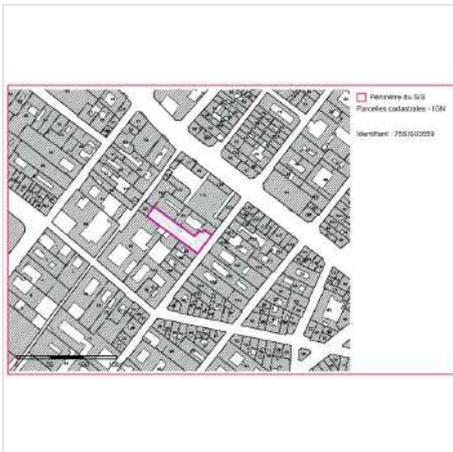
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le R111.3 Dû à des cavités naturelles, approuvé le 25/02/1977



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020

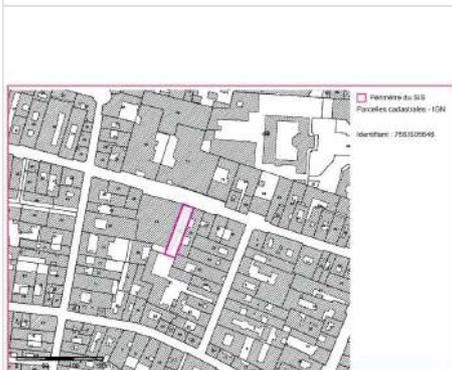
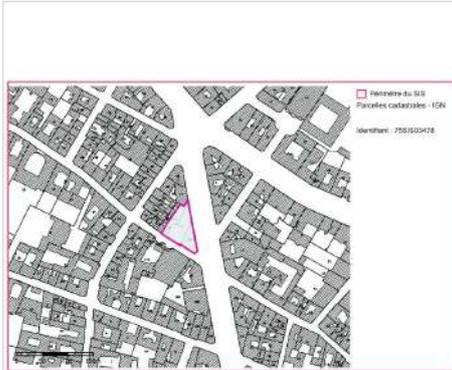


DS
TD

DS
TD

DS
TD

SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)

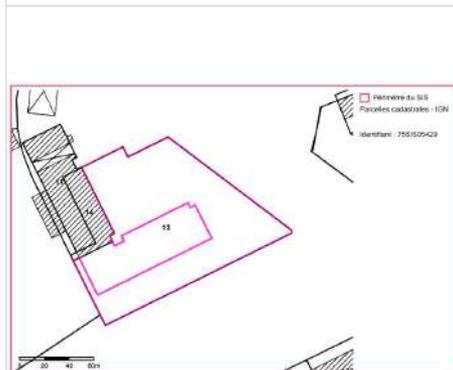
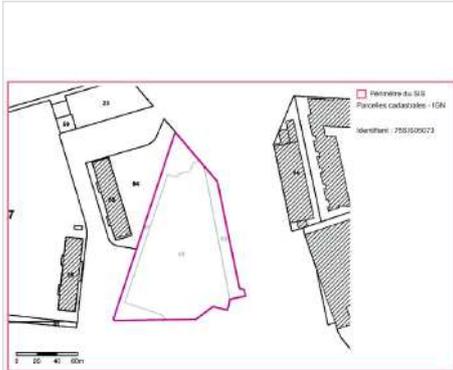


DS
TD

DS
TD

DS
DA

SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)

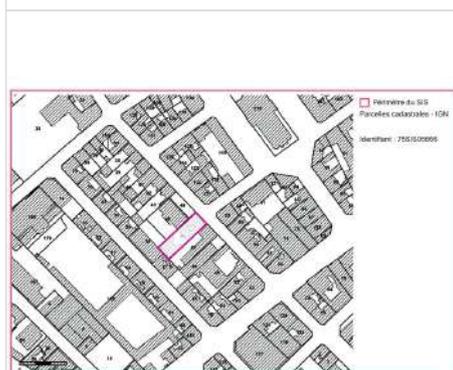
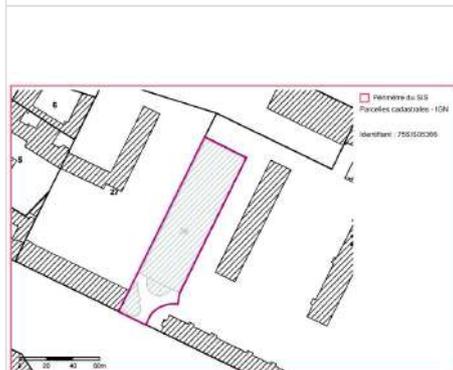
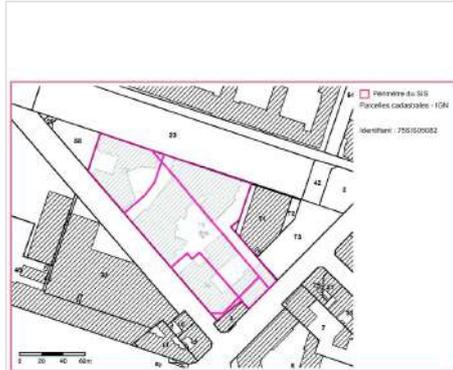
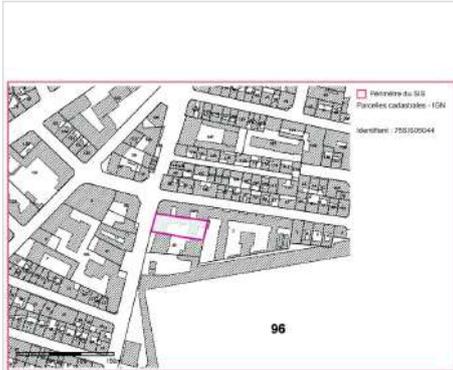


DS
TD

DS
TD

DS
TD

SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)

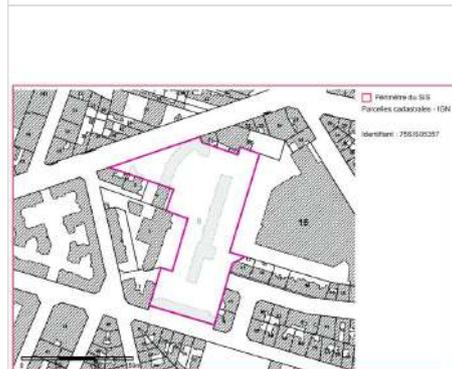
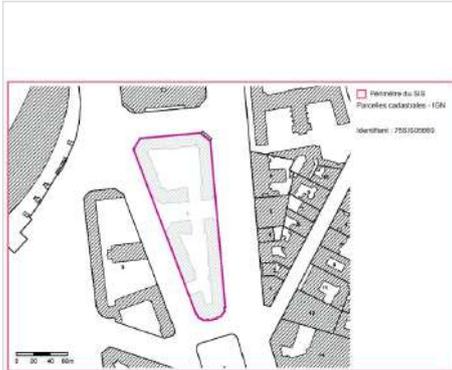


DS
TD

DS
TD

DS
DA

SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)

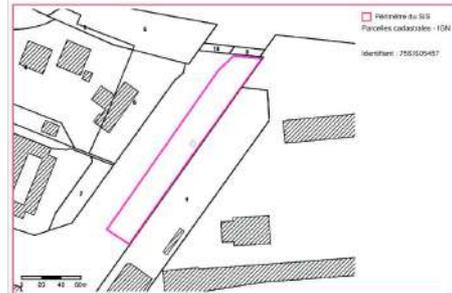
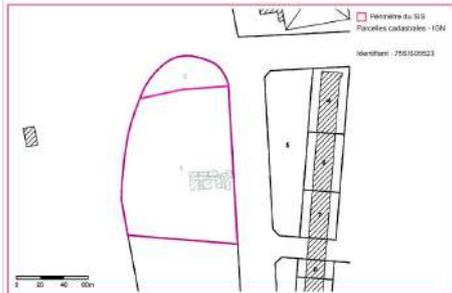
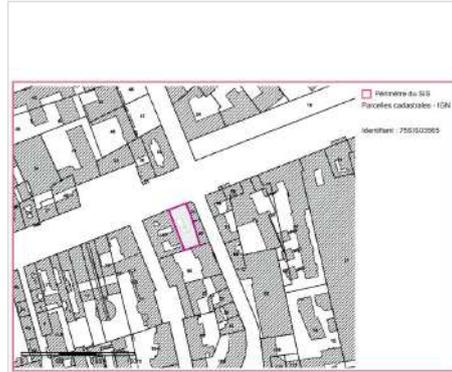
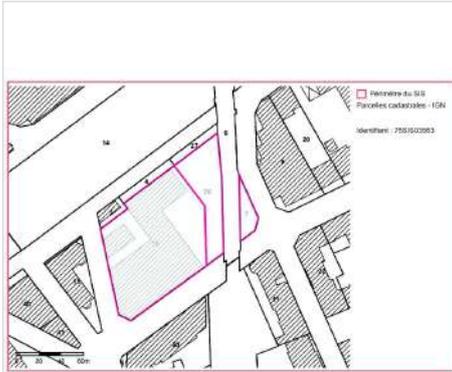


DS
TD

DS
TD

DS
TD

SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)

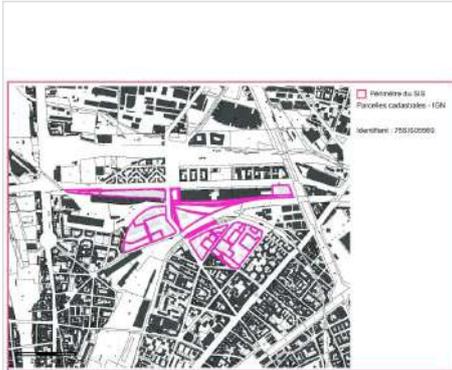


DS
TD

DS
TD

DS
TD

SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)



DS
TD

DS
TD

DS
TD

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/2018	27/07/2018	07/12/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/2018	05/02/2018	15/02/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/07/2017	10/07/2017	07/12/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/06/2005	23/06/2005	22/04/2006	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/03/2006	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/2003	31/05/2003	19/10/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1999	30/05/1999	24/08/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/07/1994	19/07/1994	17/12/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/04/1993	30/04/1993	10/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	05/11/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/05/1992	25/05/1992	16/01/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/06/1990	27/06/1990	19/12/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/06/1983	06/06/1983	05/08/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	05/06/1983	06/06/1983	11/09/1983	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Paris - Paris
 Commune : Paris

Adresse de l'immeuble :
 109 Rue de Vaugirard
 Parcelle(s) : AX0006
 75006 Paris
 France

Etabli le : _____

Bailleur :

DocuSigned by:

 AC02275756404DE...

SCI PARDES

Locataire :

DocuSigned by:

 D5726EDA37CA480...
 DocuSigned by:

 D5726EDA37CA480...

SAS LATD

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

> Règlement du R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches), approuvé le 19/03/1991

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par PARDES PATRIMOINE en date du 22/02/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2012159-0001 en date du 07/06/2012 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches) et par la réglementation du R111.3 Mouvement de terrain approuvé le 19/03/1991. Le bien se situe dans une zone d'anciennes carrières.

Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.



Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 2012159-0001 du 7 juin 2012

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, révisé le 19/04/2007
- Cartographie réglementaire du R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches), approuvé le 19/03/1991
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

DS
TD

DS
TD

DS
DA



PREFET DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
PREFET DE PARIS

DIRECTION REGIONALE ET
INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'AMENAGEMENT
Unité territoriale de Paris

Arrêté préfectoral n° 2012159-0001
modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en
qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les
modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris
concernant les risques précités

Le préfet de la région d'Ile-de-France,
préfet de Paris,
officier de la Légion d'honneur,
commandeur de l'ordre national du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles **L.125-5** et **R.125-23 à R.125-27**,

Vu le code de la construction et de l'habitation et, notamment, ses articles **L.271-4** et **L.271-5**,

Vu le code des assurances et, notamment, ses articles **L.125-2** et **L.128-2**,

Vu la loi n° **89-462 du 6 juillet 1989** modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et, notamment, son article 3-1,

Vu l'arrêté ministériel du **13 avril 2011** modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques,

Vu la circulaire interministérielle du **27 mai 2005**, relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

Vu l'arrêté préfectoral n° **2006-45-1 du 14 février 2006** portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Vu l'arrêté préfectoral n° **2008-105-2 du 14 avril 2008** modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Sur proposition du directeur de l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris,

DS
TD

DS
TD

DS
DA

ARRETE :

ARTICLE 1er :

L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

« Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires par les vendeurs ou les bailleurs (propriétaires ou non) concernant les biens faisant l'objet d'une transaction, relatifs à la localisation des immeubles concernés au regard des zones de risques naturels majeurs identifiés, situés à Paris, sont consignés dans un dossier annexé au présent arrêté qui comprend :

- La liste des risques majeurs visés à l'article 1^{er} du présent arrêté ;
- Pour chacun des risques susmentionnés, une fiche synthétique précisant la nature et, dans la mesure du possible l'intensité, des risques recensés sur le territoire de la commune de Paris ;
- La cartographie des zones concernées par ces risques ;
- Les références des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se reporter ;
- La liste des arrêtés ministériels portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle antérieurement pris et concernant tout ou partie de la commune de Paris.
- le plan de prévention du risque inondation sur le territoire de Paris (documents graphiques, règlement et note de présentation). »

Ce dossier sera mis à jour régulièrement sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 2 :

L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

« Le dossier et les documents de référence, visés à l'article 2 du présent arrêté, sont consultables :
– à l'accueil de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris
– Sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de Paris. Il sera affiché dans chaque mairie d'arrondissement de Paris pendant un mois à compter de sa réception par les directeurs généraux des services des mairies d'arrondissement.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera adressée à la chambre départementale des notaires de Paris.

Le présent arrêté, ainsi que ses modalités de consultation, feront l'objet d'un avis de publication dans la presse locale.

DS
TD

DS
TD

DS
OA

ARTICLE 4 :

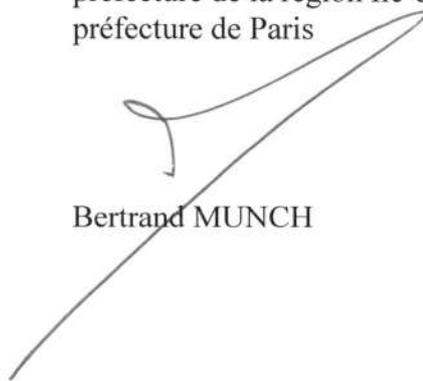
Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

ARTICLE 5 :

Le préfet, secrétaire général de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris, le préfet de police, le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie et le maire de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris et de la préfecture de police, accessible sur le site Internet de la préfecture de Paris : www.ile-de-france.gouv.fr.

Fait à Paris, le **07 JUIN 2012**

Pour le préfet et par délégation,
le préfet, secrétaire général de la
préfecture de la région Ile-de-France,
préfecture de Paris


Bertrand MUNCH

DS
TD

DS
TD

DS
OA

DOCUMENT A VALEUR INFORMATIVE



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



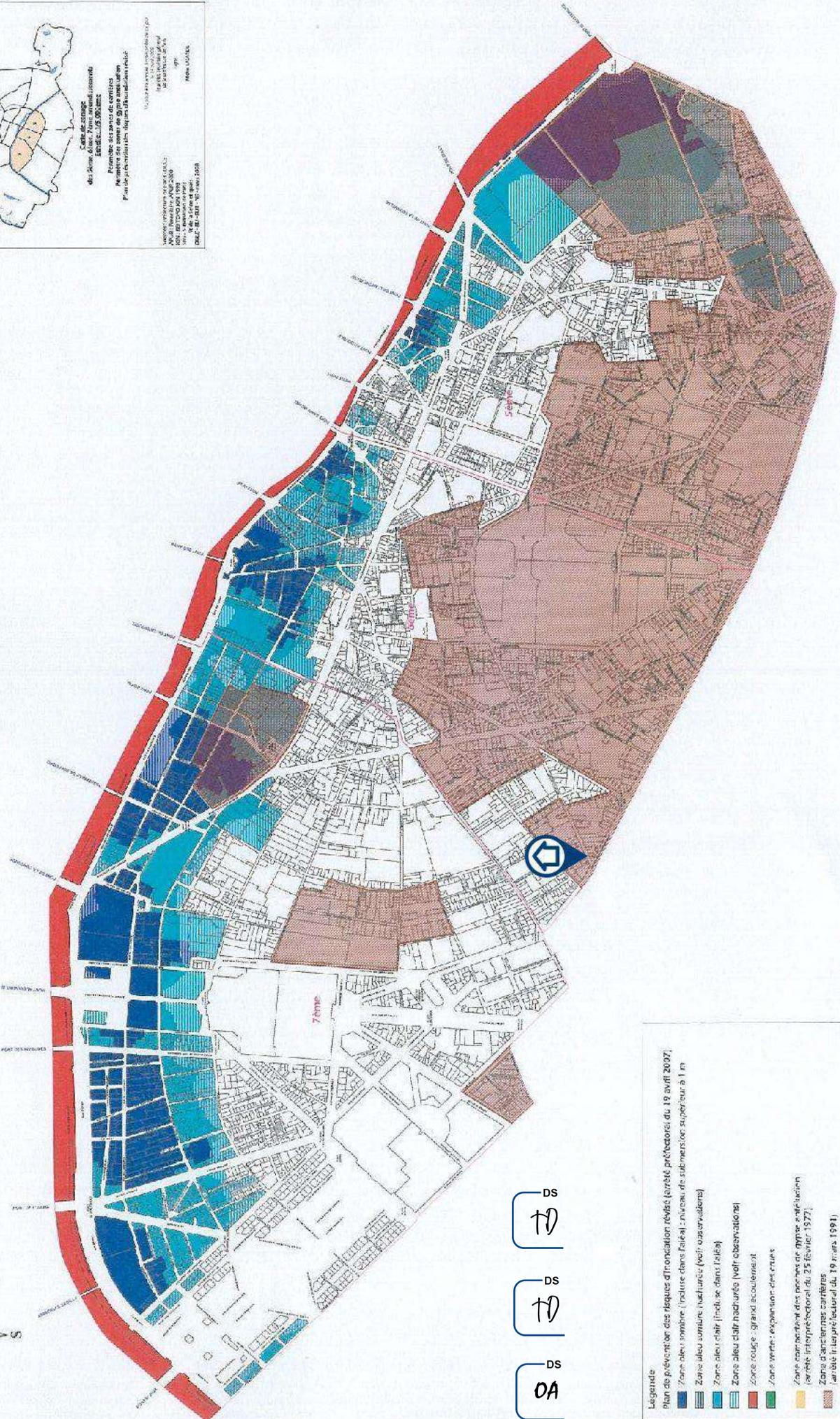
Carte de zonage des zones à risque Zone inondable Échelle: 1/25.000ème

Périmètre des zones de servitude de protection des biens des acquéreurs et des locataires

Plan de zonage des risques naturels majeurs

Commune de servitude des zones à risque Zone inondable Échelle: 1/25.000ème

Service d'urbanisme de la commune d'Arzur
10 rue de la République
64100 ARZUR
Tél: 05 59 41 11 00
Fax: 05 59 41 11 01
E-mail: arzur@arzur.fr



DS OA

Légende

Plan de prévention des risques d'inondation révisé (arrêté préfectoral du 19 avril 2007):

- Zone bleu sombre (inondée dans l'état): niveau de submersion supérieur à 1 m
- Zone bleu clair (inondée dans l'état): voir observations
- Zone bleu très clair (inondée dans l'état): voir observations
- Zone orange: grand débordement
- Zone verte: expansion des crues
- Zone jaune: zones de servitude des zones à risque Zone inondable (arrêté préfectoral du 25 février 1977)
- Zone rose: zones de servitude des zones à risque Zone inondable (arrêté préfectoral du 19 mars 1991)
- Limites d'arrondissements

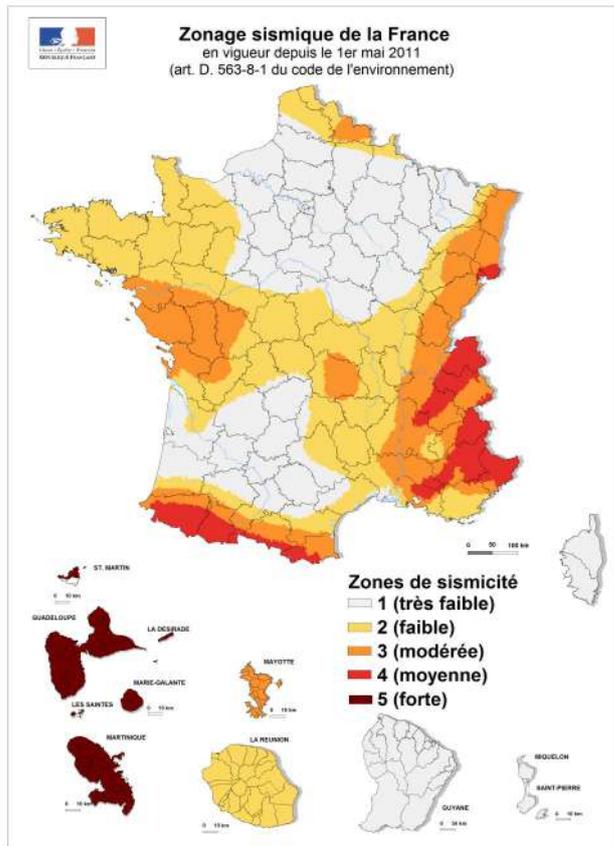
Commune de servitude des zones à risque Zone inondable (arrêté préfectoral du 25 février 1977)

Il s'agit d'un document de référence relatif à l'information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques naturels majeurs (RNM). Il a été élaboré en vertu de l'article 17 de la loi n° 2003-703 du 18 septembre 2003 relative à la sécurité des biens et des personnes contre les conséquences des catastrophes naturelles ou technologiques.

Définition de l'Etat: Parcelles Arzur 2020

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

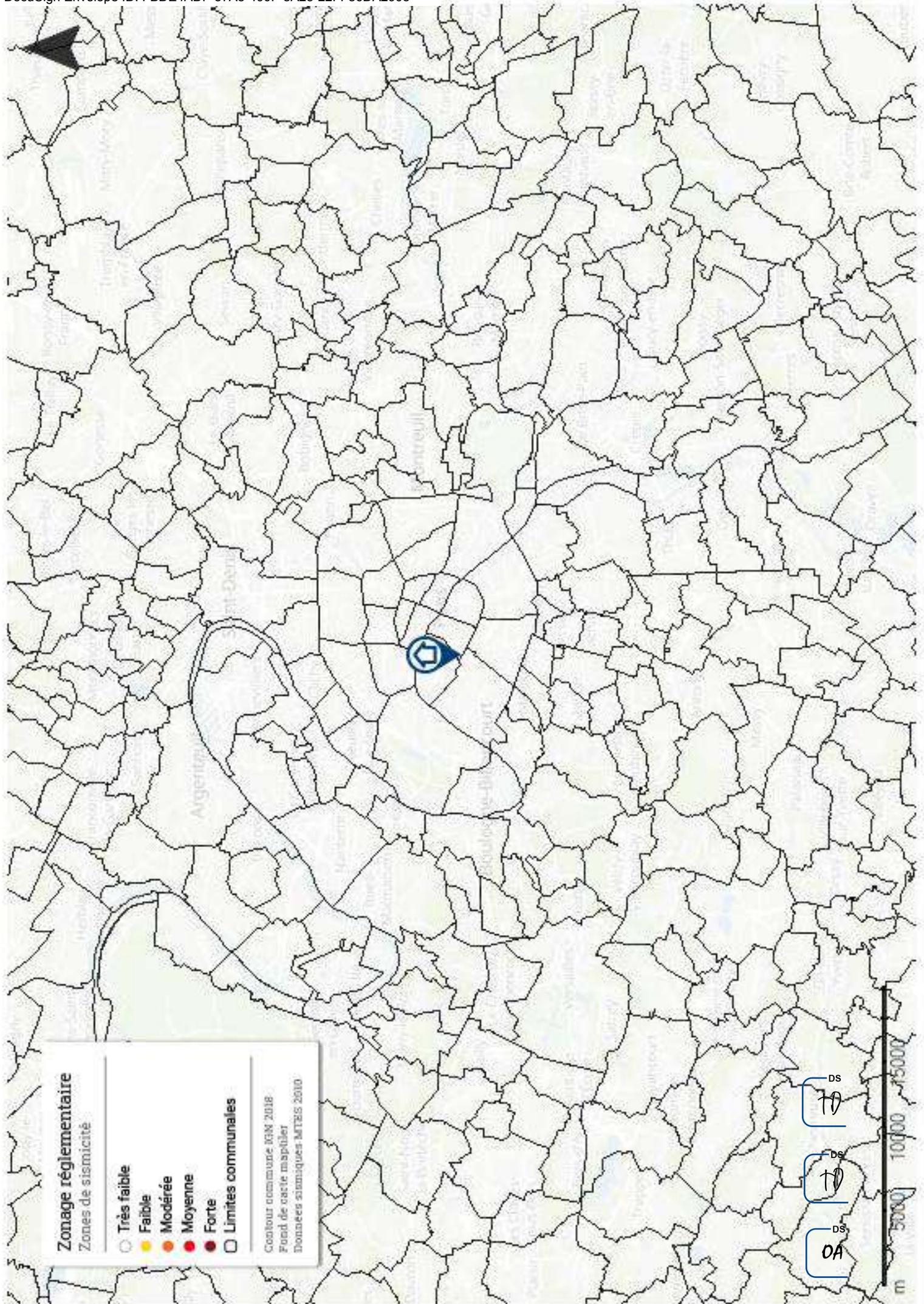
Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

DS
TD

DS
TD

DS
DA



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

DS
TD

DS
TD

DS
OA

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon





DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591

Le 22/02/2024



Bien :	Local commercial
Adresse :	Immeuble 109 rue de Vaugirard 75006 PARIS
Numéro de lot :	11
Référence Cadastre :	AX - 06

PROPRIETAIRE

SCI PARDES Patrimoine
166 Rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS

DEMANDEUR

SCI PARDES Patrimoine
166 Rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS

Date de visite : 22/02/2024
Opérateur de repérage :
TOLEDANO Mickael

DS
TD

DS
TD

DS
OA

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, Arrêté du 7 décembre 2007, Arrêté du 24 décembre 2012, Article L134-3-1 Loi n°2010--788 du 12 juillet 2010 - art. 1

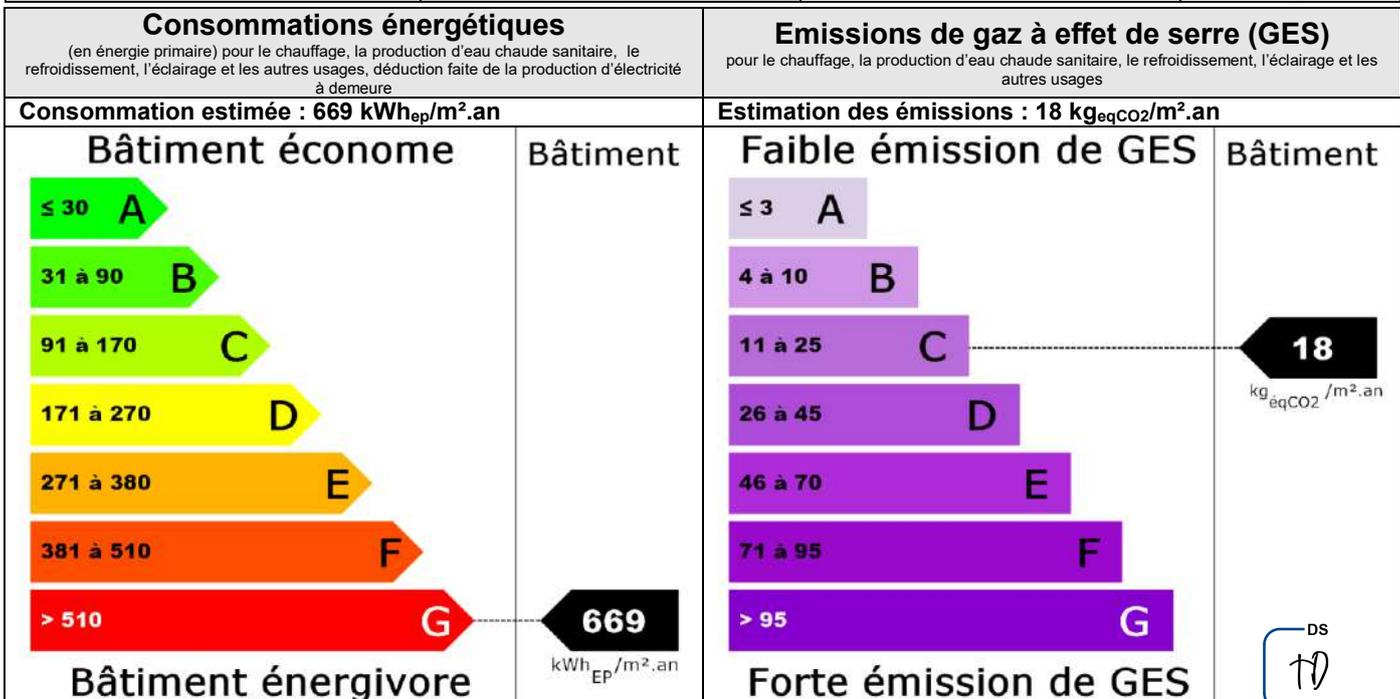
A INFORMATIONS GENERALES

N° de rapport : Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591	Signature :
Référence ADEME : 2475T0660228Z	 <p>EX'IM CABINET TMS 54 Avenue Philippe Auguste 75011 PARIS Tél : 06 98 37 50 00 Mail : cabinetparis11@exim.fr Siret : 790 972 327 00023</p>
Date du rapport : 22/02/2024	
Valable jusqu'au : 22/02/2024	
Nature de l'ERP : Catégorie 5	
Année de construction : 1910	
Diagnostiqueur : TOLEDANO Mickael	
Adresse : 109 rue de Vaugirard Immeuble 75006 PARIS INSEE : 75106	
<input type="checkbox"/> Bâtiment entier <input checked="" type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) : Sth : 33 m²	
Propriétaire :	Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom : SCI PARDES Patrimoine	Nom :
Adresse : 166 Rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE

Période de relevés de consommations considérée : du 01/07/2023 au 01/02/2024

	Consommations en énergies finales (détail par énergie en kWh _{EP})	Consommations en énergie primaire (détail par énergie en kWh _{EP})	Frais annuels d'énergie En € (TTC)
Bois, biomasse			
Electricité	Electrique 9 607	22096	2 631,00 €
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			0,00 €
TOTAL		22 096	2 631,00 €



C DESCRIPTIF DU BÂTIMENT (OU DE LA PARTIE DE BÂTIMENT) ET DE SES EQUIPEMENTS**C.1 DESCRIPTIF DU BATIMENT (OU DE LA PARTIE DU BATIMENT)****TYPE(S) DE MUR(S)**

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur sur Extérieur	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu		Extérieur	Inconnue	Non isolé
Mur sur Circulation	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu		Circulations communes	Inconnue	Non isolé
Mur Mitoyen	Inconnu		Local tertiaire à l'intérieur de l'immeuble	Inconnue	Non isolé

TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Isolation
Plafond	Entre solives bois avec ou sans remplissage	33	Local chauffé	Non isolé

TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Isolation
Plancher	Entre solives bois avec ou sans remplissage	33	Sous-sol non chauffé	Non isolé

TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte 1	Métallique Opaque pleine	2	Extérieur		
Porte 2	Métallique Vitrée simple vitrage	2	Extérieur		
Fenêtre	Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - simple vitrage vertical		Extérieur	Non	Non

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT**TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE**

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Radiateur électrique NFC	Electrique			NA		Non requis	Individuel

Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Radiateur électrique NFC (surface chauffée : 33 m²)

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT - AUCUN -**C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE****TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chauffe-eau vertical Electrique	Electrique			NA		Non requis	Individuel

C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION**TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION**

Type de système

Ventilation par ouverture de fenêtres

C.5 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'ECLAIRAGE**TYPE DE SYSTEME D'ECLAIRAGE**

Type de système

Spot LED

Panneaux LED

Tubes néon

C.6 DESCRIPTIF DES AUTRES SYSTEMES**AUTRES EQUIPEMENTS CONSOMMANTS DE L'ENERGIE**

Type de système

Petit Equipement de cuisine

Matériels de bureatique

Equipement d'onglerie

C.7 NOMBRE D'OCCUPANTS : < 300**C.8 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -**

Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :

Néant

DS

TD

DS

TD

DS

DA

3/6

D NOTICE D'INFORMATION**Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics**

- Pour informer l'usager, le visiteur ou l'occupant du bâtiment public.
- Pour sensibiliser le gestionnaire et lui donner des éléments d'information pour diminuer les consommations d'énergie.
- Pour permettre la comparaison entre les bâtiments, et susciter une émulation entre les différents opérateurs publics, les inciter au progrès et à l'exemplarité en matière de gestion ou de travaux entrepris.

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 indiqué.

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 :DS
TDDS
TDDS
OA

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics culturels ou sportifs : 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 votre collectivité ou 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 sports, 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

- Arrêtez 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.

Eclairage

- 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

- Eteindre 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

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

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

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires
		DS TD
		DS TD

Commentaires :

Néant

Les travaux sont a realiser par un professionnel qualifie.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr rubrique performance energetique[Www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)**F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR****Signature**

EX'IM CABINET TMS
54 Avenue Philippe Auguste
75011 PARIS
Tel : 06 98 37 50 00
Mail : cabinetparis11@exim.fr
Siret : 790 972 327 00023

Etablissement du rapport :Fait à **PARIS** le **22/02/2024**Cabinet : **EXIM Paris 11ème - Cabinet TMS**Nom du responsable : **TOLEDANO Mickael**Désignation de la compagnie d'assurance : **AxA**N° de police : **10583929904**Date de validité : **31/12/2024**Date de visite : **22/02/2024**Le présent rapport est établi par **TOLEDANO Mickael** dont les compétences sont certifiées par : **DEKRA CERTIFICATION****Immeuble la Boursidière – Porte L****Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON**N° de certificat de qualification : **DT13966**Date d'obtention : **16/06/2022**Version du logiciel utilisé : **AnalysImmo DPE 3CL 2021 version 4.1.1**DS
TDDS
TDDS
OA



SYNTHESE DES ATTESTATIONS

RAPPORT N° DOSSIER DE DIAGNOSTIC N°22.02.24_26591

DS
TD

DS
TD

DS
OA



Attestation d'assurance



ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583929904

Responsabilité civile Professionnelle
Diagnosticteur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que la :

TMS
54 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE
75011 PARIS
Adhérent n°A067

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°10583929904A067.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, **sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.**

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et recertification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CREP, DRIP, recherche du Plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- ESRIS (Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- L'état des risques réglementées pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiante avant travaux (C avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition (C avec ou sans mention)
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1 / 3

DS
TD

DS
TD

DS
OA



- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores (C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites)
- Diagnostic Mэрule (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous rэserve que l'Assurэ personne physique ou morale rэpond aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat »
- Diagnostic accessibilitэ aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous rэserve que l'Assurэ personne physique ou morale rэpond bien aux conditions de l'article 1 du dэcret n° 2022-663 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prэт
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussiэрement par prэlэvement d'эchantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
 - Les mesures d'empoussiэрement en fibres d'amiante dans les immeubles бátis (LAB REF 26 partie stratэgie d'эchantillonnage, prэlэvements et rapport d'essai), air intэrieur,
 - Les mesures d'empoussiэрement en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratэgie d'эchantillonnage, prэlэvements et rapport d'essai), air des lieux de travail,
 - Les mesures d'empoussiэрement en fibres d'amiante en "hors programme environnement" (HP env, partie stratэgie d'эchantillonnage, prэlэvements et rapport d'essai), air ambiant.
- Missions d'Infiltrométrie, Thermographie
- Missions de contrôle des expositions professionnelles aux agents chimiques dans l'air des lieux de travail, hors amiante, consistant à calculer la Valeur Limite d'Exposition Professionnelle (VLEP). Cette activitэ s'inscrit dans le cadre du rэfэrentiel LAB REF27 sous rэserve de l'accréditation COFFRAC.
Cette activitэ est couverte sous rэserve de l'absence de renonciation à recours contre le laboratoire d'analyse.
- Mission de coordination SPS
- RT 2005 et RT 2012 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit énérgétique pour les Maison individuelles ou les бâtiments monopropriété (AC)
- Audit énérgétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locatifs ou dans le cadre de la contraction d'un прэт immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformitэ aux normes d'habitabilitэ
- Activitэ de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) **sans travaux d'électricité et sans maintenance**
- Etat de l'installation intэrieure de l'électricité dans les établissements mettant en œuvre des courants électriciques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légionnelle
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électricité dans le cadre du Télétravail
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, à l'exclusion de toute activitэ de conception
- Etablissement d'états descriptifs de division (calcul de millième de copropriété)
- Diagnostic de dэcence du logement
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra juridictionnelle
- Contrôle des combles

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2 / 3

DS
TD

DS
TD

DS
OA

- Etat des lieux des biens neuf
- Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention + attestation de formation Diagnostic des déchets PEMD)
- Prise de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360, à l'exclusion de prises de vue au moyen de drones
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro
- Repérage Amiante dans le Ferroviaire
- Repérage Amiante dans le Maritime
- Document d'information du Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports dit PEB
- Vérification des installations électriques au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC personne morale + F diagnostiqueur)
- Bilan aérodynamique prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F aérodynamique de chantier)
- Le carnet d'information du logement (CIL)
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

500 000€ par sinistre et 1 000 000€ par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à NANTERRE le 12 décembre 2023

Pour servir et valoir ce que de droit.

POUR L'ASSUREUR :

LSN, par délégation de signature :


LSN Assurances
 39 rue Meteliev Rostropovitch
 CS 40020 - 75017 PARIS
 RCS Paris 398 123 069 - N°ORIAS 07 000 473

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3 / 3

DS
TD

DS
TD

DS
OA

Certificat de qualification

CERTIFICAT

DE COMPETENCES

Diagnosticqueur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

Mickaël TOLEDANO

est titulaire du certificat de compétences N°DTI3966 pour :

Constat de risque d'exposition au plomb du 02/06/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Diagnostic amiante sans mention du 02/06/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Diagnostic amiante avec mention du 25/11/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine) du 02/06/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Diagnostic de performance énergétique du 16/06/2022 au 15/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments du 06/09/2023 au 15/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Etat de l'installation intérieure de gaz du 02/06/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Etat de l'installation intérieure d'électricité du 02/06/2022 au 01/06/2029

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.



Yvan MAINGUY

Directeur Général Le Plessis-Robinson, le 12/09/2023



Accréditation n° 4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

Le non-respect des clauses contractuelles peut rendre ce certificat invalide

DEKRA Certification SAS – www.dekra-certification.fr

Immeuble La Boursidière - Porte 1 - Rue de la Boursidière - 92350 Le Plessis-Robinson - France

DS
TD

DS
TD

DS
OA



SCI PARDES Patrimoine

166 Rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS

PARIS le jeudi 22 février 2024

Référence Rapport : Dossier de diagnostic n°22.02.24_26591
Objet : ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Adresse du bien : Immeuble
109 rue de Vaugirard
75006 PARIS

Type de bien : Local commercial

Date de la mission : 22/02/2024

SCI PARDES Patrimoine,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Mickael TOLEDANO, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

- *présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates – référence indiquée sur chacun des dossiers),*
- *ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance),*
- *n'ayant 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 des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.*

Nous vous prions d'agréer,, l'expression de nos salutations distinguées.

Mickael TOLEDANO
EXIM Paris 11ème - Cabinet TMS

EX'IM CABINET TMS
54 Avenue Philippe Auguste
75011 PARIS
Tél : 06 98 37 50 00
Mail : cabinetparis11@exim.fr
Siret : 790 972 327 00023

DS
TD

DS
TD

DS
OA

**BNP PARIBAS**

Relevé d'Identité Bancaire / IBAN

PARDES PATRIMOINE

166 R DU FAUBOURG SAINT HONORE

75008 PARIS

Banque : **BNP Paribas**
 Devise de tenue de compte : **EUR (EURO)**
 Type de compte : **Compte chèque**

IBAN(1) : **FR76 3000 4007 9900 0104 2505 560**

BIC(2) : **BNPAFRPPXXX**

Code banque	Code agence	Numéro de compte	Clé RIB	Agence de domiciliation
30004	00799	00010425055	60	CENTRE D'AFFAIRES PROFESSION IMMOB

(1) International Bank Account Number

(2) Business Identifier Code

(3) Relevé d'identité Bancaire

**BNP PARIBAS**

Relevé d'Identité Bancaire / IBAN

PARDES PATRIMOINE

166 R DU FAUBOURG SAINT HONORE

75008 PARIS

Banque : **BNP Paribas**
 Devise de tenue de compte : **EUR (EURO)**
 Type de compte : **Compte chèque**

IBAN(1) : **FR76 3000 4007 9900 0104 2505 560**

BIC(2) : **BNPAFRPPXXX**

Code banque	Code agence	Numéro de compte	Clé RIB	Agence de domiciliation
30004	00799	00010425055	60	CENTRE D'AFFAIRES PROFESSION IMMOB

(1) International Bank Account Number

(2) Business Identifier Code

(3) Relevé d'identité Bancaire

PARDES PATRIMOINE
 166 Rue du Faubourg Saint Honoré
 75008 Paris
 Tél : 01 43 59 20 00
 R.C.S PARIS 447 748 286

**BNP PARIBAS**

Relevé d'Identité Bancaire / IBAN

PARDES PATRIMOINE

166 R DU FAUBOURG SAINT HONORE

75008 PARIS

Banque : **BNP Paribas**
 Devise de tenue de compte : **EUR (EURO)**
 Type de compte : **Compte chèque**

IBAN(1) : **FR76 3000 4007 9900 0104 2505 560**

BIC(2) : **BNPAFRPPXXX**

Code banque	Code agence	Numéro de compte	Clé RIB	Agence de domiciliation
30004	00799	00010425055	60	CENTRE D'AFFAIRES PROFESSION IMMOB

(1) International Bank Account Number

(2) Business Identifier Code

(3) Relevé d'identité Bancaire

DS
TDDS
TDDS
TD

**CAUTIONNEMENT
SOLIDAIRE**

Aux présentes est intervenue :

Monsieur Tom DOUTRES, né le 9 septembre 1998 à ho chi min (Viet Nam)), de nationalité Française, demeurant 16 passage Courtois à Paris (75011),

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte « LA CAUTION »

LAQUELLE, APRES AVOIR PRIS CONNAISSANCE QUE :

Par acte sous seing privé à effet du 26 février 2024, la société **SCI PARDES PATRIMOINE**,

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte « LE BAILLEUR » ou « LE CREANCIER BENEFICIAIRE »,

a donné à Bail moyennant diverses charges et conditions énoncées audit bail (ci-après le « Bail »), et portant sur un local à usage de commerce dans un immeuble sis à PARIS, 75006, 109 rue de Vaugirard à la Société dénommée **LATD**, Société par Actions Simplifiée, au capital de 15.000 Euros, dont le siège est à Paris (75006), 109 rue de Vaugirard, identifiée au SIREN sous le numéro 982 745 739 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris,

Laquelle est représentée aux présentes par **Monsieur Tom DOUTRES**, agissant en qualité de Gérant,

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte « LE PRENEUR » ou « LE DEBITEUR PRINCIPAL »

Monsieur Tom DOUTRES déclare se constituer caution personnelle et solidaire de la société **LATD** en renonçant au bénéfice de discussion et de division, pour garantir au BAILLEUR l'entière et bonne exécution de l'ensemble des paiements et obligations résultant du bail à effet du 26 février 2024 , ci-dessus rappelé, et notamment pour le paiement de toutes les sommes dues en principal, accessoires, frais et intérêts, impôts taxes et redevances à quelque titre que ce soit, en vertu dudit bail dans les conditions ci-après exposées.

ARTICLE 1 : Engagement de caution solidaire

Le présent engagement est solidaire, c'est-à-dire qu'il entraîne pour la caution une renonciation au bénéfice de discussion et de division.

La renonciation au bénéfice de division signifie que le BAILLEUR pourra exiger de **Monsieur Tom DOUTRES** s'étant porté CAUTION, dans la limite de son engagement, le paiement de la totalité de ce qui sera dû par le DEBITEUR PRINCIPAL.


1/5

DS
TD

DS
TD

DS
DA

En renonçant au bénéfice de discussion, **Monsieur Tom DOUTRES** accepte de payer le BAILLEUR, sans pouvoir exiger de celui-ci qu'il poursuive préalablement la société **LATD**, mais à condition que le BAILLEUR lui justifie avoir préalablement mis en demeure la société **LATD** d'avoir à exécuter les obligations lui incombant et que cette mise en demeure soit restée sans effet plus de huit jours à compter de son envoi.

La CAUTION déclare avoir obtenu une copie du bail précité.

ARTICLE 2 : Modalités

2.1 Montant

Le montant de la présente caution devra correspondre à **UN (1)** an de loyer, hors taxes et hors charges.

Elle s'établit donc à ce jour à la somme de **TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000 €)**.

Ce montant sera indexé chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC), conformément aux dispositions du bail précité.

Ce cautionnement pourra être mis en jeu par le BAILLEUR, en une ou plusieurs fois

Chaque paiement effectué par la Caution en vertu des présentes, obligera le PRENEUR à reconstituer ladite garantie dans un délai d'un mois, de telle sorte que celle-ci soit toujours égale à **UN (1)** an de loyer indexé HT/HC pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

2.2 Durée

Le présent engagement continuera à produire ses effets jusqu'au paiement effectif de toutes les sommes susceptibles d'être dues par le PRENEUR au BAILLEUR en vertu des présentes.

La modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptible d'exister entre la CAUTION et le DEBITEUR PRINCIPAL n'emportera pas à elle seule le dégageement de la CAUTION.

Le présent engagement sera valable pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements. Il subsistera jusqu'à l'expiration d'un délai de **UN (1)** an, à compter de la fin du bail, quel qu'en soit le motif. Si le bail se poursuit au-delà par tacite prorogation, le présent engagement sera maintenu, ce que la CAUTION accepte expressément. Dans l'hypothèse de tacite prorogation ou de renouvellement de bail, la CAUTION maintiendra son engagement résultant du présent acte de cautionnement. Il est toutefois précisé qu'en cas d'absence d'incident de paiement durant toute la durée du bail initial, la caution ne sera pas exigée pour le renouvellement.



2/5

DS



DS



DS



En cas de cession du bail, sous quelque forme que ce soit, le présent engagement demeurera en vigueur jusqu'à ce que l'ayant droit ait lui-même remis une garantie équivalente au BAILLEUR.

Par ailleurs, le présent acte de cautionnement devra bénéficier à tout ayant droit ou successeur du BAILLEUR.

Il est expressément précisé que le présent engagement de caution continuera de produire ses effets dans le cas où le PRENEUR disparaîtrait, pour toute cause entraînant l'extinction de son être moral ou de sa personnalité juridique ou serait en redressement ou liquidation judiciaire ou dans toute autre situation analogue.

2.3 Mise en jeu de la caution

La CAUTION s'engage à payer toutes les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, à première demande de ce dernier et ce, dans un délai de huit jours à compter de cette demande, faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ce cautionnement pourra être mis en jeu par le BAILLEUR, en une ou plusieurs fois

Chaque paiement effectué par la CAUTION en vertu des présentes, obligera le PRENEUR à reconstituer ladite garantie dans un délai de quinze jours, de telle sorte que celle-ci soit toujours égale à **UN (1)** an de loyer indexé HT/HC pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

2.4 Maintien des obligations de la CAUTION

Aucun retard, aucune abstention, ni aucune omission dans l'exercice d'un droit, d'un pouvoir ou d'un recours par le BAILLEUR ne constituant une renonciation, un souci, ni une décharge pour la CAUTION de ses obligations en vertu des présentes.

D'accord exprès de la CAUTION en cas de transmission de la propriété de l'Immeuble sur lequel porte le Bail, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait succéder au BAILLEUR par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le présent Cautionnement continuera à produire ses effets et bénéficiera de plein droit au(x) nouveau(x) propriétaire(s)..

La CAUTION ne sera pas déchargée de son engagement à la suite de l'ouverture d'une procédure collective, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire du PRENEUR et/ou de ses associés, ou dans toute autre circonstance.

Le Cautionnement conservera son plein effet, la CAUTION s'interdisant d'invoquer toute novation ou une quelconque exception, en cas de :

- modification de l'une quelconque des clauses du Bail,
- reconduction ou renouvellement du Bail, la CAUTION précisant qu'elle entend expressément renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1740 du Code Civil,
- cession, même partielle, du Bail,

- vente, apport ou transfert à un tiers, sous une forme quelconque (que ce soit à titre définitif, provisoire ou de sûreté) des locaux et/ou du droit à en percevoir les fruits des locaux pour la période de jouissance au titre de laquelle le présent cautionnement sera mis en jeu,
- évolution de la situation financière, juridique ou de la forme juridique du PRENEUR,
- moratoire, octroi de délais, cessation de paiement, règlement amiable, ou toute situation analogue,
- évolution de la situation juridique ou de la forme juridique de la CAUTION ou du BAILLEUR, notamment par fusion, scission ou apport partiel d'actif.

2.5 La caution renonce à se prévaloir :

a) des dispositions de l'article 2316 du Code Civil qui, sans dégager la CAUTION de son engagement, l'autorisent à poursuivre le DEBITEUR PRINCIPAL pour le forcer au paiement en cas de délais de paiement accordés à celui-ci par le CREANCIER BENEFICIAIRE de l'engagement.

b) de toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de faire venir la CAUTION en concours avec le CREANCIER BENEFICIAIRE, tant que celui-ci n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires qui lui seront dues.

La CAUTION sera tenue de s'exécuter dès que les obligations du PRENEUR à l'égard du BAILLEUR deviendront exigibles, fût-ce par anticipation pour quelque cause que ce soit. Il y aura solidarité et indivisibilité entre toutes personnes venant aux droits et obligations du ou des prédécédés.

ARTICLE 3 : Frais

Les frais et droits consécutifs aux présentes à leur exécution sont à la charge de la CAUTION et/ou le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 4 : Compétence et attribution de juridiction

Le présent cautionnement est régi par le droit français.

Il est expressément fait attribution de compétence au Tribunal de Commerce de Paris, pour les différends, instances et procédures auxquels pourrait donner lieu le présent cautionnement.

Fait à Paris
Le 28/02/2024



4/5



DS
TD

DS
TD

DS
OA

LA CAUTION (*)

(*) Mention manuscrite :

« Bon pour caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, pour un montant égal à TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000 €), soit l'équivalent d' UN (1) an de loyer hors taxes et hors charges, somme qui sera indexée dans les conditions du bail, à l'effet de garantir, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et jusqu'à l'expiration d'un délai de SIX(6) mois, à compter de la fin du bail, le paiement des loyers, charges et accessoires, et la parfaite exécution des obligations de la société LATD (PRENEUR), au titre dudit bail, vis-à-vis du BAILLEUR ».

Bon pour caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, pour un montant égal à TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000 €), soit l'équivalent d' UN (1) an de loyer hors taxes et hors charges, somme qui sera indexée dans les conditions du bail, à l'effet de garantir, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et jusqu'à l'expiration d'un délai de SIX (6) mois, à compter de la fin du bail, le paiement des loyers, charges et accessoires, et la parfaite exécution des obligations de la société LATD (PRENEUR), au titre dudit bail, vis-à-vis du BAILLEUR.

Fait à Paris, le 28/02/2024, établi en un original

signature

DS
TD

DS
TD

DS
OA