

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommé « Le Bailleur »
D'une part

Et

Société LEPAPE, SAS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 439 656 976, ayant son siège social 39 Rue d'Artois, 75008 Paris

Représentée par Monsieur LEPAPE Claude en qualité de Président dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommé « Le Preneur »
D'autre part

Chacune des parties étant dénommée la « Partie » ou ensemble les « Parties »

La ou les Parties, leurs représentants ou les mandataires groupés respectivement sous les titres « Le Bailleur » ou « Le Preneur » seront désignés au singulier au cours du présent acte suivant leurs qualités et agiront sous chaque dénomination solidairement entre elles. Les représentants ou les mandataires obligeront personnellement les Parties qu'ils représentent.

II EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire du lot 2 dans l'immeuble 6 Avenue de Madrid 92200 Neuilly sur Seine, objet du présent bail, lot ayant été donné en location précédemment conjointement avec les lots 3 et 4 appartenant à divers propriétaires.

Il est précisé que les lots 2, 3 et 4 ont été physiquement réunis pour former un seul local commercial et que le Preneur prend à bail simultanément les lots 3 et 4 dans le cadre de deux autres baux.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le Bailleur consent au Preneur qui l'accepte un bail commercial soumis au régime du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des dispositions des articles L.145-1 et suivants, R.145-1 et suivants et D.145-12 à D.145-19 du Code de Commerce, sur les biens ci-après désignés.

Le Preneur s'engage à respecter, dans l'usage qu'il fera des Locaux Loués, non seulement les clauses du présent Bail, mais également toutes les obligations et formalités édictées par les lois, règlements, servitudes, ainsi que leurs stipulations applicables à l'immeuble (règlement intérieur, règlement de copropriété, cahier des charges applicable à l'ensemble immobilier etc), de même que leurs évolutions successives.

De convention expresse, leurs dispositions seront considérées comme faisant partie intégrante des présentes et leur violation par le Preneur assortie des mêmes sanctions.

Concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété ou faisant partie d'une ZAC, AFUL, ASL ou toute autre forme d'organisation de la propriété des sols, le Preneur s'engage à respecter les règlements y afférents, qu'il reconnaît avoir reçus préalablement à la signature du présent acte, ainsi que leurs évolutions successives.

Il est convenu que les stipulations du Bail prévalent sur toutes règles différentes ou contraires supplétives édictées par les lois et règlements.

Le présent Bail est constitué de manière indivisible des articles composant les Conditions Générales et de ceux composant les Conditions Particulières. **Il est précisé qu'en cas de contradiction entre les deux parties, les Conditions Particulières prévaudront sur les Conditions Générales.**

Les Parties déclarent et reconnaissent avoir négocié l'ensemble des dispositions du présent acte librement et de bonne foi.

Le Preneur déclare avoir été en mesure de négocier pendant la phase précontractuelle tant les dispositions figurant dans les Conditions Générales que celles des Conditions Particulières, avoir reçu communication de tous les éléments et informations demandés et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Le Preneur déclare que le Bailleur a apporté des réponses claires à toutes ses questions concernant l'immeuble et les Locaux Loués, connaître parfaitement l'immeuble et les Locaux Loués pour les avoir visités avec un homme de l'art, les accepter dans l'état où il se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et tels qu'ils s'entendent et se comportent, et s'engage à faire son affaire personnelle de l'éventuelle mise en conformité desdits Locaux Loués et de leur adaptation à son activité.

Il est précisé que la référence, dans les dispositions du présent Bail, à des textes du statut des baux commerciaux ne préjuge pas de l'applicabilité dudit statut au Preneur, lequel ne pourra s'en prévaloir que s'il en remplit les conditions.

Les parties ont décidé d'un commun accord d'écarter expressément l'application des articles 1186, 1195, 1226 du Code Civil.

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1- DESIGNATION

Le présent Bail porte sur les Locaux Loués désignés à l'article 25 des Conditions Particulières, aux termes des présentes dits les « Locaux Loués », tels qu'ils existent et se comportent sans aucune exception ni réserve.

Les surfaces éventuellement exprimées sont indicatives et toute différence entre la surface réelle et celle indiquée au présent Bail, de même que toute erreur dans la désignation, la consistance, la contenance ou la capacité des Locaux Loués ne saurait justifier aucune action en réduction ou en augmentation de loyer, aucune indemnité ou la résiliation du Bail, le Preneur déclarant parfaitement les connaître et dispensant le Bailleur d'une plus ample désignation.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible matériellement et juridiquement.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucuns travaux d'aménagement, de remise en état, de réfection ou de réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune mise aux normes même pour l'exercice de son activité, ni aucune réduction de loyer ou indemnité de ce chef, que ce soit à l'entrée dans les lieux, en cours de Bail ou lors des renouvellements éventuels.

Le Preneur s'interdit d'élever à l'encontre du Bailleur quelque réclamation que ce soit du fait des constructions ou d'aménagements quelconques, existants ou futurs, susceptibles de modifier les vues/ ou l'environnement des Locaux Loués.

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance, avant la conclusion du Bail, de tous les documents et diagnostics techniques présentés par le Bailleur tant pour les Locaux Loués que pour l'immeuble, et avoir pu se faire une opinion complète et précise de leur état.

Les Parties sont convenues que les surfaces objet du Bail incluent une quote-part de parties communes de l'immeuble et qu'elles constituent, avec les surfaces privatives du Preneur, la surface exploitée par le Preneur au sens de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, les parties communes de l'immeuble étant nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués et à l'activité du Preneur dans ces locaux. Si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une autre forme d'organisation de la propriété des sols, il s'agira des tantièmes correspondant aux lots objet du Bail.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués, objets des présentes, ont la destination exclusive prévue à l'article 26 des Conditions Particulières.

Le Preneur devra occuper les lieux paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, le Preneur sera tenu de conserver la destination contractuelle convenue et s'engage à maintenir lesdits Locaux Loués en état permanent d'ouverture au public, d'exploitation effective et normale, sous peine de résiliation.

Le Preneur devra exercer de manière permanente et simultanément toutes les activités prévues au Bail sans qu'aucune ne soit abandonnée.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité, de l'obtention et du maintien des autorisations administratives, de sécurité et de toutes autres qui lui seraient nécessaires pour l'exercice de son activité et pour la réalisation des travaux qui pourraient être effectués dans les lieux.

Au cas où une quelconque modification des Locaux Loués, inhérente à l'activité indiquée à l'article 26 des Conditions Particulières, viendrait à être imposée par l'Administration ou par une autre autorité, toutes les charges et conséquences de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

Le présent Bail ne confère au Preneur aucune exclusivité commerciale dans l'immeuble pour des commerces de même nature et aucune garantie de non concurrence.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes réclamations qui seraient formulées par les tiers afférentes à son activité.

Le Bailleur ne garantit pas le nombre des personnes susceptibles d'être accueillies dans les Locaux Loués. Il appartient au Preneur de s'en informer et de procéder, s'il y a lieu et à ses frais, à tous travaux nécessaires ou utiles, sous réserve de respecter les dispositions du présent Bail relatives à l'exécution des travaux.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé par les Parties à l'entrée en jouissance du Preneur, lors de toute cession de quelque nature qu'elle soit, en présence du Cédant, Cessionnaire et Bailleur et lors de la remise des clefs par le Preneur à son départ. L'état des lieux pourra être effectué par Huissier si l'une des Parties le souhaite et sera alors aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur.

Les Parties décident que l'état des lieux d'entrée établi à l'origine des relations contractuelles demeurera la référence servant de base aux obligations de remise en état des Locaux Loués, le Bailleur n'entendant pas renoncer aux droits qu'il tient du Bail et de l'historique de la relation locative.

Lors d'une mutation, l'état des lieux sera établi à frais partagés entre le cédant et le cessionnaire.

ARTICLE 4 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour la durée précisée à l'article 27 des Conditions Particulières.

Conformément à l'article L.145-4 et L.145-9 du Code de Commerce, le Preneur aura faculté de donner congé avec un préavis de six mois à l'expiration de chaque période triennale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions de l'article L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code uniquement par acte d'huissier.

Le Preneur s'engage à donner congé dans les termes prévus au présent Bail et de façon indivisible pour l'ensemble des lots, à savoir les lots numéro 2,3 et 4 pour la même date et à en justifier auprès du Bailleur.

Le Preneur s'engage, dans le cas d'un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'indemnité d'éviction de ne pas quitter les Locaux Loués et ne pas restituer les clefs avant d'avoir reçu le montant de l'indemnité d'éviction lui revenant.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1 Le Loyer initial

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors charges et hors taxes fixé à l'article 28 des Conditions Particulières.

Au dit loyer s'ajoutera la T.V.A. ou la contribution sur les revenus locatifs au taux en vigueur et/ou tout autre droit ou taxe qui lui sera substitué(e) ou ajouté(e) outre les charges, contributions, impôts et taxes définis ci-après.

Pour le cas où le loyer ne serait pas soumis à la T.V.A. le Bailleur pourra, s'il le désire, opter en cours de Bail pour le régime de cette taxe sans opposition possible du Preneur, qui l'accepte par avance.

En cas de cessation de l'option du Bailleur concernant l'assujettissement de ses loyers à la T.V.A., le Preneur devra supporter la contribution sur les revenus locatifs, au taux en vigueur, lors de chaque échéance si elle est exigible ou toute taxe qui viendrait à la remplacer ou la compléter.

Le loyer et ses accessoires annuels sont payables au mandataire du Bailleur en son siège ou à tout autre endroit indiqué par le Bailleur par quart et d'avance, le 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année et le premier paiement interviendra à la date indiquée à l'article 28 des Conditions Particulières.

Pour chacun de ses postes, la priorité sera donnée aux dettes les plus anciennes.

A défaut de paiement de toute somme due à son échéance, en application de l'article 1231-5 du Code Civil, le Preneur devra payer une majoration forfaitaire de 10% des sommes exigibles, outre les frais de recouvrement y compris du droit proportionnel dû à l'huissier de justice.

Il est précisé que les frais de commandement et tous les autres frais, diligences et honoraires exposés par le Bailleur pour contraindre le Preneur à exécuter ses obligations, y compris pour le recouvrement des sommes dues, seront à la charge du Preneur sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

En application des dispositions de l'article L.511-2 du Code de Procédure Civile, en cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le Bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les Locaux Loués ou tout autre lieu, sans exception ni réserve.

Les intérêts au taux légal majoré de trois points sur les loyers impayés courent de plein droit à compter de la date d'exigibilité, chaque mois commencé étant considéré comme mois entier.

En outre, les Parties conviennent qu'en cas de fixation judiciaire du prix du Bail révisé ou renouvelé, les arriérés de loyer en résultant éventuellement porteront intérêt au taux légal conformément à l'article 1231-6 du Code Civil et seront capitalisés pour ceux dus au moins pour une année entière conformément à l'article 1343-2 du même code.

5.2 Indexation du Loyer

De plein droit et sans notification préalable, le loyer évoluera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le calcul de cette indexation se fera en prenant en compte le loyer convenu avant tout éventuel allègement.

Pour la première indexation, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail (indice initial de référence) fixé à l'article 30 des Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (indice de comparaison).

Pour les indexations ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente (lequel deviendra le nouvel indice de référence) et l'indice du même trimestre de l'année suivante (lequel sera l'indice de comparaison).

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les Parties. A défaut d'accord, les Parties s'engagent à s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les Parties.

Cette indexation conventionnelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 6 - CHARGES ET ACCESSOIRES DU LOYER

Le Preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chaque loyer trimestriel, une provision égale au quart du budget prévisionnel de l'année en cours au titre des charges, impôts, taxes, contributions et redevances prévues ci-après.

Le montant de la provision trimestrielle majorée de la T.V.A. au taux en vigueur à la signature des présentes figure à l'article 29 des Conditions Particulières.

La provision de charges sera calculée par le Bailleur, pour chaque exercice, en fonction des résultats enregistrés l'année précédente, de l'évolution probable des indices de prix correspondants, et des nouvelles charges éventuelles à prévoir pour l'exercice.

La régularisation des provisions par l'établissement de l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera effectuée annuellement par le Bailleur ou le gestionnaire après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice civil écoulé, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle elle est établie ou, si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel écoulé. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au Preneur si les provisions excèdent les charges réelles ou lui sera imputée dans le cas contraire.

La répartition des charges définies au présent article se fera conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce au prorata des surfaces des Locaux Loués, telles que précisées à l'article 1 des présentes y compris la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation desdits Locaux, par rapport aux surfaces exploitées de l'ensemble de l'Immeuble étant rappelé que si le Preneur occupe une partie d'un lot de copropriété, la quote-part des charges afférentes aux Locaux Loués sera déterminée au prorata des tantièmes occupés et en fonction des millièmes de charges correspondant.

Conformément à l'article L.145-40-2 alinéa 1 du Code de Commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des charges nouvelles ainsi que de toute modification de la répartition des charges entre les locataires.

Il est à cet égard convenu que les charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne serait pas expressément interdite par la réglementation applicable seront de plein droit refacturés au Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Les dispositions suivantes constituent un inventaire limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et comportent l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code du Commerce.

6.1 Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives et communes, les dépenses, les coûts d'entretien, de travaux, de remplacements, d'améliorations, de fonctionnement et de gestion de l'immeuble et des Locaux Loués ainsi que les contributions, taxes, impôts, redevances ci-après indiquées.

Il est précisé que ces charges comprennent les charges communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués et les charges spécifiques aux Locaux Loués, auxquelles s'ajouteront les charges personnelles que le Preneur acquittera directement.

Le Preneur s'engage à régler directement toutes dépenses personnelles d'abonnement, de consommation de fluides, de maintenance ou de remplacement des installations et équipements techniques par lui mis en place dans les Locaux Loués ainsi que les sommes et charges de toute nature qui seront appelées par les fournisseurs de prestations et qui seront dues au titre des services, fluides ou autres. Il sera tenu de toutes charges de ville, de police, de voirie et d'environnement.

Le Preneur remboursera également les charges constituées de travaux sur les parties communes ou privatives récupérables en vertu de son obligation d'entretien, réparation, remplacement ou selon la présente clause.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, si celui-ci est amené à en faire l'avance, les coûts relatifs à l'entretien, à la maintenance, aux mises en état, aux remplacements et aux mises aux normes à l'intérieur des Locaux ou sur les parties des installations et d'équipements qui leur sont spécifiques (que ces normes concernent la sécurité, l'hygiène, l'accessibilité, l'énergie ou l'environnement) et d'une façon générale les coûts relevant de la liste dressée ci-après.

6.1.1 Seront supportées par le Preneur les charges suivantes :

Le Preneur devra acquitter toutes ses contributions, coûts, charges, impôts, redevances et taxes personnelles et rembourser au Bailleur les sommes, charges et prestations suivantes afférentes aux Locaux Loués et à leurs équipements ainsi que sa quote-part de charges et prestations relatives aux parties communes de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier et à ses équipements.

De manière générales, les prestations et frais comprendront : fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes etc.

Ces charges incombant au Preneur en totalité et concernant les dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations, remplacements, à la mise en conformité et accessibilité des Locaux Loués, de l'immeuble ou l'ensemble immobilier seront :

- Les frais de nettoyage, d'entretien, de maintenance, de mise aux normes, de sécurité, de réparation, de remplacement, d'embellissement, d'amélioration et de réfection des parties communes, des toitures, façades, terrasses, balcons, cours et jardins, fermetures, fenêtres, volets et rideaux de fermeture, stores, avancées, serrures, menuiseries intérieures et extérieures, planchers, plafonds, poutrelles, grilles, cloisons, canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, système d'épuration et de filtration, cheminées, gouttières, chéneaux, dispositifs de récupération et/ d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux, systèmes de protection et fermeture, revêtements murs, plafond et sol, aires de stationnement, parkings, les frais de ravalement y compris si cela est prescrit par l'administration, même si ces travaux sont nécessités par la force majeure, la vétusté ou en raison d'une injonction administrative ou prescription légale ou réglementaire,

- Pour les immeubles en copropriété, l'ensemble de charges de copropriété y compris les honoraires de syndic dans la limite autorisée par la loi,

- Les coûts d'entretien, de maintenance et si nécessaire de remplacement de tous équipements et installations existants, les frais d'aménagement, d'entretien, d'assurance, de mise en conformité et remplacement du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes et des Locaux Loués,

- Toutes les réparations de l'immeuble et des Locaux Loués liées à la vétusté sauf si cela relève de l'article 606 du Code Civil,

- Les frais de mises aux normes et de mises en conformité des Locaux Loués, de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier aux dispositions légales et réglementaires relatives notamment aux activités autorisées aux termes des Conditions Particulières et à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public mais aussi en matière de sécurité, protection contre l'incendie, hygiène, conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, qu'elles soient prescrites ou non par les autorités compétentes. Le Preneur assumera directement le coût s'il en a la maîtrise ou en remboursera le coût au Bailleur dans le cas contraire,

- Les frais d'embellissement dont le coût excède le montant du remplacement à l'identique quand bien même ils concerneraient des travaux de la nature de ceux visés à l'article 606 du Code Civil, conformément à l'article R.145-35 du Code de Commerce,

- Les frais concernant l'entretien, le contrôle, le nettoyage, la maintenance, la réfection, les réparations de toute nature, la mise en conformité, la consommation, l'abonnement, l'embellissement et le remplacement des équipements communs et installations notamment ascenseurs, monte-charges, nacelles, installations électriques et groupes électrogènes, téléphone, systèmes et éléments de chauffage y compris la chaudière, de refroidissement, d'assainissement de l'air, de ventilation, de climatisation, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), tapis, éléments de décoration, matériel d'entretien, vide ordures, tous systèmes d'élimination des déchets, d'ouverture, de codage, de sécurité, d'alarme, interphone, visiophone et de tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'immeuble et le confort des utilisateurs, même si ces dépenses sont la conséquence de la vétusté ou de la force majeure,

- Les frais d'hygiène, de dératisation, de désourisation et de désinsectisation,

- Les frais d'acquisition, d'entretien, et de renouvellement des espaces verts, végétation, aires de jeu, bassins, fontaines, piscines,

- Les honoraires versés par le Bailleur à toute société mandatée en vue d'assurer la gestion de l'immeuble ou des Locaux Loués, à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers,

- Les consommations et frais d'abonnement d'électricité, d'eau, de chauffage, de conditionnement ou de climatisation, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient, les dépenses de fournitures et consommables, de gestion, de sécurité, de surveillance, de contrôles, de signalétique, d'assainissement et nettoyage (y compris de collecte, de tri et d'élimination des déchets),

- Les salaires et charges sociales du personnel de l'immeuble, s'il en existe, affecté à la gestion, à la maintenance, à la surveillance, à la sécurité, et/ou au nettoyage de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués et de ses installations et équipements, et /ou les coûts exposés à ces titres pour l'intervention d'entreprises extérieures,

- Toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires, par l'état et/ou la situation de l'immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion, et le maintien des Locaux Loués, de l'immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail, ou permettant son amélioration, à l'exception de celles afférentes aux travaux relevant de l'article 606 du Code civil.

- Les avances permanentes de trésorerie (fonds de roulement...) appelées par le syndic, le gestionnaire ou les organes de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre ou du Groupement ou de l'Association de Gestion, les primes d'assurances souscrites par la copropriété,

- Les frais d'installation de clôture, portail, système d'alarme etc

- Les dépenses liées aux prestations et fournitures individuelles :

- tous les frais liés au chauffage, à la climatisation, au rafraîchissement
- les consommations personnelles : eau, électricité, téléphone, gaz...

De manière générale, le Preneur supportera l'intégralité de ces charges de sorte que le loyer stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur à la seule exception des charges non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de Commerce.

Le Preneur reconnaît qu'outre les charges décrites au présent article, les postes correspondant à ses obligations financières sont précisés en **Annexe 1**

6.1.2 Seront supportées par le Bailleur les charges suivantes :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les honoraires qui y sont liés (à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, qui seront à la charge du Preneur) ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'immeuble dont ils dépendent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ;
- les dépenses relatives aux travaux immobiliers ayant pour objet de remédier à des vices cachés ou à des défauts de construction ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux ou de l'immeuble, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur ;
- les honoraires liés à la gestion des loyers ;

6.2 CONTRIBUTIONS IMPOTS TAXES

Le Preneur devra acquitter directement ses contributions personnelles (notamment sa Contribution Economique Territoriale), s'il y a lieu la taxe sur les surfaces commerciales ainsi que les impôts, redevances et taxes de toute autre nature, actuels ou futurs, additionnels ou en remplacement, dont il est le redevable légal au titre de son exploitation, de l'occupation des Locaux Loués, ou auxquelles les locataires sont ou pourront être tenus de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra notamment rembourser au Bailleur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères, la taxe de balayage, de déversement à l'égout, la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France, les taxes du Grand Paris, ainsi que tous autres impôts, contributions, taxes notamment liées à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres notamment liées à l'environnement ou liés à l'usage de l'immeuble et des Locaux Loués ou à des services dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, à la seule exception des impôts non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le Bailleur effectuera un appel de provisions trimestrielles majorées de la T.V.A. au taux en vigueur.

Conformément à l'article L.145-40-2 alinéa 1 du Code de Commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des contributions, impôts et taxes nouveaux.

Le Preneur reconnaît qu'outre les impôts, contributions et taxes décrites au présent article, les postes correspondant à ses obligations financières sont précisées en **Annexe 2**

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du présent Bail par le Preneur, celui-ci remet à la signature des présentes au Bailleur une somme représentant un terme trimestriel de loyer hors charges et hors taxes, montant précisé à l'article 31 des Conditions Particulières.

Cette somme restera entre les mains du Bailleur qui pourra en disposer comme il l'entendra pendant tout le cours du bail et de ses éventuels renouvellements et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le Preneur des charges, clauses et obligations lui incombant au titre du présent contrat ainsi que le paiement de toute somme dont il pourra être débiteur à un titre quelconque en fin de Bail.

Cette somme sera remboursée au Preneur à l'expiration du Bail après déduction de toutes sommes pouvant être dues par ce dernier à quelque titre que ce soit, également à titre indemnitaire.

En cas d'impayé, le Bailleur pourra imputer les sommes dues sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du présent Bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, qu'il s'agisse de la mise en jeu de la clause résolutoire, de la résiliation judiciaire ou de congé avec refus de renouvellement validé judiciairement pour motif grave et légitime, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, des loyers échus ou à échoir, et de toutes autres sommes dues par le Preneur.

En cas de révision, d'indexation ou de toute autre variation amiable ou judiciaire du prix du loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer afin de le maintenir au quart du loyer annuel HT et HC.

Pendant le cours du Bail, et notamment dans l'hypothèse d'une procédure collective, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur le dépôt de garantie le montant des loyers échus et toutes sommes exigibles à un titre quelconque. Dans tous les cas, le Preneur sera tenu de compléter ou reconstituer à première demande, et sous quinze jours au plus tard, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois mois de loyer hors taxes, sous peine de résiliation du Bail, conformément à l'article 16 du présent acte, si bon semble au Bailleur.

La compensation étant, en tant que de besoin, expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité des articles 2333 et suivants du Code Civil.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2341 alinéa 1 du Code civil, le Bailleur ne sera pas tenu d'individualiser le dépôt de garantie.

Contrairement aux dispositions de l'article 2345 du Code civil, le dépôt de garantie ne portera pas d'intérêts susceptibles de s'imputer sur les sommes dues par le Preneur au Bailleur.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les Locaux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le Bailleur à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît.

ARTICLE 8 - TRAVAUX

Etats récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur remet au Preneur qui reconnaît en avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédant la signature du Bail dans les lots dont il est propriétaire, précisant leur coût, y compris, si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre

- un état prévisionnel des travaux que le Bailleur ou la copropriété, ZAC, AFUL, ASL envisage de réaliser dans les trois années à venir ainsi que le budget prévisionnel de ces travaux étant précisé que cet état prévisionnel ne constitue pas un engagement de sa part d'effectuer les travaux, ni de les effectuer dans les délais visé et ne préjuge pas des travaux qui seraient ultérieurement décidés pour cause d'urgence et qui constitueraient des travaux ou charges contractuellement imputables au Preneur, ce que ce dernier reconnaît.

Ces états figurent en annexe des présentes (**Annexe 3**).

Le coût desdits travaux sera réparti, d'une part, entre les différents locataires selon le cas :

- au prorata des surfaces exploitées par chacun,
- en fonction des tantièmes de copropriété,
- en fonction de la clé de répartition précisée au Conditions Particulières

et d'autre part, entre le Preneur et le Bailleur en application des clauses et conditions des présentes.

Les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil et dans les termes de l'article R 145-35 du Code de Commerce ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté si elle concerne des éléments de construction ressortissant de l'article 606 seront à la charge du Bailleur. Il en est de même des travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent de l'article 606 du Code Civil.

8.1 Travaux à l'initiative du Preneur

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués des travaux qui puissent changer la destination de Locaux Loués ou de l'immeuble ou nuire à leur solidité ou au gros œuvre. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans les Locaux Loués aucune modification de la devanture, de la façade, pose ou modification d'enseigne, aucun percement de murs, ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements durs de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, aucuns travaux affectant ou portant atteinte aux parties communes, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Toute demande d'autorisation de travaux devra être notifiée sous la forme recommandée avec accusé de réception, sera accompagnée d'un dossier complet comportant le descriptif précis et des plans, des études préalables nécessaires, des devis, du planning des travaux et des assurances des entreprises choisies.

Si les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter le gros œuvre ou la structure de l'immeuble ou des Locaux Loués, ainsi que l'électricité, le chauffage, la climatisation, la plomberie, la sécurité ou la protection-incendie, le

Preneur devra notifier en même temps que sa demande un avis d'un bureau de contrôle afin que le Bailleur puisse vérifier que le projet ne porte atteinte à la solidité de l'immeuble.

Le Bailleur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la réception du dossier complet pour notifier au Preneur sa décision.

Dans tous les cas, à défaut de réponse dans les délais précités, le Bailleur sera réputé avoir refusé les travaux du Preneur.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et aux règles de l'art, aux autorisations obtenues et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études désigné par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Ils devront prendre en compte, s'il y a lieu, les objectifs environnementaux prévus à l'Annexe environnementale arrêtée entre les Parties ou qui pourra l'être ultérieurement.

Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de toutes autorisations nécessaires pour la réalisation des travaux, y compris auprès de l'administration ou de la copropriété, et de toutes réclamations susceptibles d'en découler et garantira le Bailleur de tous éventuels recours.

Le Preneur ne pourra effectuer aucuns travaux affectant les installations techniques des Locaux Loués, de l'immeuble ou ses performances environnementales, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Si les travaux devaient entrer dans le champ de la réglementation thermique sur existant, le Preneur s'y conformerait et supporterait toutes les conséquences notamment administratives et foncières qui en résulteraient.

Concernant les immeubles en copropriété, le Bailleur se chargera de présenter la demande d'autorisation et le dossier préparés par le Preneur, les frais afférents à cette demande seront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'oblige, avant toute intervention des entreprises dans les Locaux Loués, à respecter et à s'assurer du respect par les entreprises missionnées de toutes réglementations, notamment en matière d'amiante et d'obligations d'assurances et à produire les attestations d'assurances pour les garanties nécessaires avec justification du paiement des primes.

Le Preneur souscrira toutes assurances utiles à assurer sa responsabilité au cours du chantier notamment dommages-ouvrages, constructeur non réalisateur, tous risques chantier pendant la durée du chantier avec renonciation à recours contre le Bailleur, une assurance comportant une garantie « dommages sur existants » et en justifiera au Bailleur avant le début des travaux de quelque nature qu'ils soient.

Le Preneur veillera à n'effectuer ou ne laisser effectuer aucun aménagement ou installation pouvant gêner l'accès, qui devra rester aisé en permanence, aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteur, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation d'eau ou autres.

Le Preneur ne devra pas laisser encombrer les parties communes en cours de travaux, ni les utiliser comme dépôt de matériaux, les entreprises devant soumettre leur organisation du chantier au Bailleur ou à son mandataire.

Après la réalisation des travaux le Preneur devra fournir au Bailleur une copie des procès-verbaux de réception, les plans de recollement, le rapport du bureau de contrôle, la déclaration d'achèvement des travaux et cela dans un délai de quinze jours.

En cas de travaux réalisés par le Preneur sans autorisation du Bailleur, ce dernier pourra à tout moment au cours du Bail exiger la remise en l'état antérieur sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables à l'immeuble ou aux Locaux Loués et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux et rembourser au Bailleur tous éventuels surcoûts résultant de ces travaux.

Pour les travaux emportant modification simple de cloisonnement, pour autant qu'ils soient sans impact ni sur les lots techniques, ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes, le Preneur informera le Bailleur de leur réalisation au moins 30 jours avant tout commencement d'exécution, en adressant au Bailleur leur descriptif précis et le planning des travaux.

Il est expressément convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par des techniciens par lui désignés ne pourront en aucune façon engager sa responsabilité.

8.2 Travaux à l'initiative du Bailleur

Le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux notamment de modification, réparations, transformation, reconstruction, constructions nouvelles, surélévation, agrandissement, amélioration et notamment amélioration des performances environnementales, installation d'équipements techniques y afférents et autres, y compris le passage des câbles ou de canalisations que le Bailleur ou la copropriété jugerait nécessaires de faire exécuter en cours de Bail sur l'immeuble ou dans les Locaux Loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient la nature et la durée.

Dans le cadre de la réalisation des travaux susvisés et sauf urgence le Bailleur se concertera avec le Preneur préalablement à leur exécution, lui communiquera au moins deux (2) mois à l'avance leur calendrier de réalisation et fera toute diligence dans la planification et le déroulement desdits travaux de façon à entreprendre ces derniers de la manière la plus efficiente de façon à réduire la gêne occasionnée au Preneur dans ses conditions d'occupation et d'utilisation de l'Immeuble et éviter tout arrêt dans l'activité du Preneur.

Le Preneur devra faciliter tout accès que nécessiteraient la recherche et la réparation de fuites ou de désordres dans le gros œuvre. Il supportera les dépenses qu'entraînerait cet accès et qui affecteraient ses propres aménagements et notamment la dépose et la repose des coffrages, meubles, marchandises, agencements, décorations, stores, enseignes, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou la copropriété.

Le Bailleur se réserve l'usage exclusif des toitures terrasses ainsi que leur accès et aura le droit de les donner en location ou de les utiliser pour toute installation qu'il jugera utile, par exemple antennes, capteurs photovoltaïques, etc , sans que le Preneur puisse s'y opposer.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit la plus faible possible.

8.3 Travaux à l'initiative de tiers

Le Preneur supportera sans indemnité ni diminution de loyer de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés dans l'immeuble, les avoisinants ou sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation quelles qu'en soient la nature et la durée même si ces travaux dureraient plus de vingt et un jours.

Le Preneur supportera dans les mêmes conditions toutes les conséquences des travaux, notamment les échafaudages, la présence des machines, coffrages, matériels, équipements et matériaux quelconques dans l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués ou à proximité des Locaux Loués ou de l'immeuble dont ils dépendent, comme dans les parties communes, ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

8.4 Travaux dus par le Preneur

Le loyer convenu ayant été fixé en considération des travaux et prestations que le Preneur s'engage à exécuter pendant son occupation, il est convenu ce qui suit :

Le Preneur jouira des Locaux Loués raisonnablement et les entretiendra en permanence ainsi que leurs équipements et installations en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, de même que les équipements et les installations techniques.

Il effectuera, en outre, à ses frais, pendant toute la durée du présent Bail ou ses éventuels renouvellements tous travaux de réparation, réfection, remplacement, accessibilité, conformité, mise ou remise aux normes, mise ou remise en état, de quelque nature ou importance qu'ils soient, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipement qui seraient nécessaires ou utiles, au fur et à mesure qu'ils le seront, sans aucune exception ni réserve, y compris ceux qui seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou qui seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements, en raison de son activité, notamment en matière d'hygiène et sécurité, protection contre l'incendie, etc.

Il est précisé que les travaux de mise en conformité incombent au Preneur uniquement pour ceux liés à son activité.

Toutefois, tous les travaux ci-dessus mentionnés resteront à la charge du Bailleur dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

A défaut d'exécution de tous travaux incombant au Preneur, et après mise en demeure restée infructueuse plus d'un mois, le Bailleur pourra se substituer à ce dernier et les faire réaliser par toutes entreprises de son choix en application de l'article 1221 du Code Civil aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice, si bon semble au Bailleur, de l'application de la clause résolutoire. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Le Preneur devra, sans que cette liste soit limitative :

- maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués, de ses équipements et installations (climatisation, ventilation, installations électriques, cheminées, téléphone, robinets, vasques WC, éviers, chauffe-eau, siphons, vidanges, et tous appareils sanitaires, de chauffage ou de climatisation, plomberie, installations d'alimentation en fluides, monte-charge privatif, etc...) conformément aux normes en vigueur, ainsi que les vitres, les accessoires, la devanture, les volets, rideaux de fermeture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, remplacer ce qui ne pourra être réparé et les rendre en parfait état d'utilisation,
- entretenir et remplacer les compteurs et assurer toute modification de branchement ou d'installation exigée par les concessionnaires,
- entretenir et remplacer si nécessaire les revêtements de sol et remédier à l'apparition des tâches, brûlures, déchirures ou toute dégradation en général et entretenir les peintures et revêtements de murs ou cloisons en procédant à leur réfection chaque fois que nécessaire,
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts des eaux causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages,
- entretenir et assumer en totalité la réfection des façades de l'immeuble ou amélioration de ses performances environnementales ou, s'il n'en loue qu'une partie, rembourser au Bailleur sa quote-part,
- tenir les Locaux Loués pendant toute la durée du Bail en parfait état et effectuer toutes les réparations ou remplacements sans distinction, réfections, mise ou remise en état, mise ou remise aux normes, même demandés par une autorité administrative ou exigés par les lois ou les règlements, à l'exception des réparations prévues par l'article 606 du Code Civil,
- faire procéder périodiquement aux contrôles de sécurité des installations techniques et équipements des Locaux Loués, souscrire tous contrats nécessaires ou utiles, d'entretien ou de maintenance des Locaux Loués, leurs installations et aménagements, auprès de bureaux de contrôle ou entreprises qualifiées et en justifier au Bailleur dans le mois de son entrée en jouissance et chaque année, soit rembourser au Bailleur les coûts desdits contrats que celui-ci souscrirait lui-même. A son départ, le Preneur devra faire son affaire, à ses frais de la résiliation desdits contrats. Le Preneur devra faire contrôler annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les Locaux Loués par un organisme qualifié. Le Preneur devra adresser spontanément au Bailleur copie des compte rendus de visite d'inspection et contrôle et effectuer tous travaux ou mesures prescrits.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment la bonne exécution de ces obligations.

Dans les conditions et limites de la présente clause, le Preneur remboursera au Bailleur le coût de tous travaux de quelque nature ou importance qu'ils soient (à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil), y compris de réfection ou remplacement, de ravalement, accessibilité, conformité ou de mise aux normes qui seraient effectués dans les parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier ou afférents aux équipements communs, pour les travaux de mise aux normes, si ces travaux sont la conséquence de l'activité du Preneur, y compris ceux dus à la vétusté, à la force majeure ou qui seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements, ou encore qui seraient effectués par le Bailleur aux lieu et place du Preneur pour pallier la carence de celui-ci.

Le Preneur répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers. Il ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer l'immeuble ou les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les Locaux Loués.

Le Preneur devra rembourser le Bailleur de tous frais engagés par ce dernier en ses lieu et place pour pallier notamment le défaut d'exécution des travaux de réparation des dégradations qui seraient constatées dans les Locaux Loués ou dans d'autres parties de l'immeuble et qui résulteraient de son fait, de son personnel ou de ses visiteurs.

Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Le Preneur se conformera à toutes les prescriptions légales et réglementaires notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène, la sécurité, l'inspection du travail, la protection de l'environnement de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements de la mise en conformité des Locaux Loués ainsi que du coût afférent à la mise en conformité des parties communes de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier au prorata de sa quote-part d'occupation et de leur maintien permanent en conformité à toutes les législations, réglementations administratives et de police applicables, existantes et à venir, s'appliquant l'activité qui y sera exercée et notamment la réglementation thermique lorsqu'elle est applicable, la réglementation gouvernant les établissements recevant du public, dont les obligations relatives à leur mise en accessibilité, et/ou les Immeubles de Grande Hauteur (IGH), la réglementation concernant la protection contre incendie, la salubrité, la sécurité et l'hygiène qui lui serait applicable, à l'exclusion toutefois des travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du Code civil.

Il effectuera notamment les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable ou imposés par le Code du Travail ou au titre de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les Locaux Loués et s'engage à en justifier à première demande du Bailleur.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés ainsi que les exigences de l'évolution de la réglementation thermique, de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à transférer au Bailleur et au plus tard en fin de contrat le bénéfice de toutes les autorisations administratives transférables dont les Locaux Loués ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

ARTICLE 9 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les mises en conformité à effectuer dans les Locaux Loués afin de permettre une exploitation régulière et assumer l'exécution et le coût sans recours contre le Bailleur en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action sauf si ces mises en conformité relèvent des obligations du Bailleur conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le Preneur devra se conformer à toutes les prescriptions légales et réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du Travail, l'environnement, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles et matériels en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent Bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieux et place du matériel et des objets et effets mobiliers, jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de l'original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, règlement de jouissance, cahier des charges, règlement intérieur, notamment les servitudes qui pourraient grever l'immeuble ou les Locaux Loués, ainsi que les charges et conditions imposées par le Syndicat des copropriétaires.

Il se conformera à toutes modifications que le Bailleur pourra être amené à leur apporter dans le futur, ainsi qu'aux instructions qui pourront lui être notifiées par le Bailleur pour améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'immeuble.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Il déposera les cartons, déchets et détritus dans le container adapté prévu à cet effet et fourni par la commune et, à défaut, en achètera un à ses frais.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

Il est précisé qu'il est interdit de fumer dans les parties communes y compris dans les cours ouvertes à l'air libre.

Le Preneur ne pourra installer ni enseigne, plaque, logos, autocollants, antenne ou parabole, stores, volets ou films réfléchissants, signalisation lumineuse et, en général, aucune installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble, dans les parties privatives et communes, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et de la copropriété. Le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux règles fixées pour l'immeuble et fera son affaire personnelle de l'obtention et du coût des autorisations administratives. En cas de non-respect de ces conditions par le Preneur, le Bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du Preneur, la remise en l'état antérieur ou même de faire effectuer ces travaux par une entreprise agréée par lui, aux frais et risques du Preneur.

Le Preneur sera en tout état de cause tenu à son départ des Locaux Loués de procéder à la dépose et à la remise en l'état antérieur, si bon semble au Bailleur, aux frais du Preneur et dans les règles de l'art.

Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires exigées, des taxes qui pourraient être dues et des assurances nécessaires de ce fait, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra maintenir ces installations en bon état, et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble et assumera toute responsabilité à ce sujet. Il devra faire cesser toutes les plaintes justifiées des tiers et exécuter tous travaux nécessaires lui incombant pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

Il s'interdit d'avoir dans les Locaux Loués des appareils bruyants, dangereux ou incommodant. Aucune émanation malodorante ne devra provenir de ses Locaux Loués.

Le Preneur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les Locaux Loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres.

Si des emplacements de stationnement sont compris dans le présent Bail, le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation autorisée par le Bailleur ou le syndic. Il utilisera lesdits emplacements pour y garer des véhicules de gabarit approprié à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt d'objets etc).

Le Bailleur ne sera, en aucun cas et à aucun titre, responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de leur contenu) pouvant lui appartenir ou pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.

Le Preneur s'engage à informer immédiatement le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail ainsi que de tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les Locaux Loués quand bien même il ne résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre.

Le Preneur renonce à toute demande de réduction de loyer contre le Bailleur en cas de trouble de jouissance dans l'immeuble de quelque nature qu'il soit notamment en cas de dysfonctionnement, suppression ou interruption de la fourniture en eau, électricité, gaz, chauffage ou climatisation, quelle qu'en soit la raison, réduction ou arrêt temporaire des tous équipements ou services collectifs, sauf faute du Bailleur.

Le Preneur devra assurer à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité la sécurité, la santé des personnes, du fait de l'utilisation qu'il fera des lieux loués, notamment en termes d'effectif de salariés.

Le Bailleur pourra en cas de nécessité interdire ou restreindre l'accès à tout ou partie des surfaces communes pour y réaliser des constructions, de réparations, de changements ou modifications sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer une indemnité ou une diminution du loyer ou de charges.

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur en cas de vol ou tentative de vol ou autre acte de malveillance dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

ARTICLE 10 - ACCESSION

Tous les travaux, agencements, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits ou payés par le Preneur, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, deviendront à la fin du bail la propriété du Bailleur sans indemnité et seront pris en compte dans la détermination de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution. Le Bailleur pourra néanmoins exiger que les Locaux Loués soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance, sauf pour les améliorations et modifications qu'il aurait autorisées aux termes du présent Bail.

Le Preneur s'interdit de démonter ou enlever les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

Il est convenu que le transfert au Bailleur des risques et charges ne se produira qu'au départ du Preneur.

ARTICLE 11 - VISITE DES LOCAUX

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant, son architecte ou Bureau d'Etude Technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués, les visiter pour constater leur état, effectuer tous contrôles, diagnostics ou travaux, toutes les fois que cela paraîtra utile ou nécessaire.

Si besoin est, il souffrira l'apposition d'écriteaux et d'affiches destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire aux emplacements convenant au Bailleur pendant la période de préavis ainsi qu'à partir du jour où la résiliation serait amiablement convenue ou judiciairement prononcée ou constatée et permettra la visite des lieux aux jours ouvrables à toute personne susceptible de prendre les Locaux en location.

Le Preneur devra à tout moment laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ses techniciens ou d'éventuels acquéreurs en cas de vente de l'Immeuble ou du Local Loué. Si besoin est, le Bailleur pourra apposer à tout endroit de son choix écriteaux, affiches, annonces, etc. destinés à permettre la recherche d'un acquéreur.

Sauf urgence, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 24 heures à l'avance.

ARTICLE 12 - ASSURANCES

- Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira l'immeuble y compris tous les agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou par destination suivant les articles 524 et 525 du Code Civil et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, foudre, dommages électriques, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories, catastrophes naturelles notamment tempêtes, inondations, grêle, ouragan, cyclone, tornade, fumée, chute d'aéronef et objets aériens, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de vandalisme et malveillance, cette liste étant énonciative et non limitative.

- Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels, du fait de ses activités, causés par lui-même, ses visiteurs ou son personnel, notamment à l'égard du Bailleur, des voisins et des tiers en général.

Il garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables ses biens propres, mobiliers, matériels, approvisionnement, marchandises, aménagements et embellissements qu'il réalisera, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde, contre tous risques assurables et notamment contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, foudre, dommages électriques, chute d'aéronef, catastrophes naturelles, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.

Il souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de l'aménagement des Locaux Loués ou de son activité ainsi que de toutes modifications qui y seront apportées ultérieurement, et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur s'engage à avertir sans délai le Bailleur, par lettre recommandée, de tout sinistre quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dommage apparent, sous peine d'être tenu personnellement responsable de lui rembourser le montant du préjudice direct et indirect, notamment en cas de défaut de déclaration ou déclaration tardive.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en tout cas à chaque date anniversaire du Bail et, pour la première fois, lors de la remise des clés.

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous ses assureurs pour les cas suivants.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent également à toute réclamation contre le Locataire et ses assureurs concernant ces mêmes cas, à savoir :

- En cas de vol ou cambriolage, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit à l'encontre du Preneur, son personnel ou ses visiteurs dans les Locaux Loués ou dans les parties communes, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, d'électricité, du gaz, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe, sauf en cas de carence manifeste du Bailleur, comme en cas d'incendie, explosions, détériorations quelconques,
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ou de service du concierge,
- En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, d'inondations quelle qu'en soit la cause, sauf faute du Bailleur
- En cas d'agissements ou de faits générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, même s'il s'agit d'autres locataires, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général ou de l'administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble,
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,
- En cas d'accidents survenant dans les Locaux Loués ou du fait des Locaux Loués pendant le cours du présent Bail ou de ses renouvellements, quelle qu'en soit la cause et sauf faute du Bailleur, le Preneur devant donc prendre à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de ce chef

ARTICLE 13 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES ET EXPROPRIATION

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code civil, il est convenu qu'en cas de destruction totale des Locaux Loués, ou de tout autre événement affectant les Locaux Loués ou une autre partie de l'immeuble et rendant les Locaux Loués inexploitable en totalité, le Bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle les parties se rencontreront pour déterminer la suite à donner au bail.

Aucune indemnité ne sera due réciproquement sauf en cas de manquement imputable à l'une ou l'autre des parties à l'origine de la destruction

Le Bailleur conservera ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction, totale ou partielle, peut être imputée à ce dernier et réciproquement.

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle sous réserve que le bailleur ait bien fait connaître à la collectivité expropriante l'existence du bail et les droits en résultant, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité, sous la même réserve, à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code Civil.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, DROIT DE PREEMPTION

14.1 Sous-location

Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux et les exploiter en permanence.

Il ne pourra ni sous louer, ni y domicilier, ni héberger ou se substituer une autre personne, même à titre gratuit, ni mettre son fonds de commerce en location-gérance, sous peine de résiliation immédiate du présent Bail.

Dans le cas où le bailleur autoriserait expressément une sous location partielle, ce qu'il aura toujours le droit discrétionnaire de refuser, l'acte devra rappeler expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible et devra satisfaire les conditions auxquelles le Bailleur aura subordonné son autorisation.

Il est précisé qu'en cas de sous-location autorisée par le Bailleur, le Preneur demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges, taxes et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail, de sorte que le Bailleur n'ait à connaître que le Preneur pour la totalité des Locaux Loués, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un lien de droit avec les sous-locataires éventuels qui ne pourront se prévaloir d'aucun droit direct, tout ceci sans préjudice pour le Bailleur d'exiger du sous locataire le règlement du sous loyer et de ses accessoires

directement entre ses mains en cas de défaillance du Preneur, ce que le Preneur accepte d'ores et déjà et fera accepter par ses sous-locataires.

Le sous-bail, s'il est autorisé par le Bailleur, ne pourra être consenti pour une durée supérieure à celle restant à courir du Bail. Le sous-bail ne pourra pas d'avantage être conclu moyennant un loyer proportionnellement inférieur ou supérieur à celui du Bail.

Le Preneur devra remettre au Bailleur, qui aura été appelé à concourir à l'acte quinze jours à l'avance, une copie du contrat de sous-location.

A défaut de respecter les prescriptions prévues au présent article, la sous-location sera réputée irrégulière, le Bailleur pouvant de ce chef mettre en œuvre la clause résolutoire.

14.2 Cession

Toute cession ou apport de son droit au présent Bail est interdite, sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce ou de l'entreprise du Preneur ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, et en tout état de cause, sous réserve d'obtenir l'agrément préalable et écrit du Bailleur, qui devra être appelé à concourir à l'acte au minimum 21 jours à l'avance.

Il est convenu que le Preneur devra inviter le Bailleur à donner son agrément à la cession en lui adressant 21 jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une notification qui, à peine de nullité, sera accompagnée du projet d'acte de cession intégral lequel ne pourra pas comporter de faculté de substitution. Ladite notification précisera le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession.

En cas de cession du fonds de commerce exploité par le Preneur, le Bailleur ne pourra refuser son agrément que pour des motifs légitimes et justifiés, tenant notamment à la solvabilité du cessionnaire.

L'acte de cession devra être signifié par le Preneur au Bailleur conformément à l'article 1690 du Code Civil dans le mois de sa signature.

En outre, le Preneur cédant ou apporteur sera garant et solidairement responsable avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du paiement des loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du Bail, pendant une durée de 3 ans à compter de la cession conformément à l'article L145-16-2 du Code de Commerce.

De même, tout cessionnaire ou bénéficiaire sera de plein droit garant et solidairement responsable avec le cédant ou l'apporteur du paiement de toute somme due au Bailleur en vertu du présent Bail ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions de celui-ci.

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-16-1 du Code de Commerce, le Bailleur ou son représentant disposera d'un délai de trois mois à compter de la date d'exigibilité des loyers et charges impayés pour avertir le cédant garant solidaire de la situation.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation du droit au Bail sous quelque forme que ce soit notamment en cas d'apport à une société et devront impérativement être reproduites dans l'acte de cession, d'apport ou de fusion.

Dans tous les cas la cession ou l'apport devra être conclu par acte authentique et le Preneur devra fournir au Bailleur, sans frais pour celui-ci, un original de l'acte de cession, d'apport ou de fusion, dans le mois de sa signature.

Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le Preneur s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le Bailleur étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des Parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre Bailleur et Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du Bail et de l'historique de la relation locative, l'état des lieux d'entrée avec le Preneur d'origine restant celui qui servira de référence à l'état des lieux de sortie.

Aucun apport, cession ou transmission quelconque ne pourra être fait s'il reste dû des sommes au Bailleur par le Preneur.

Dans l'hypothèse où le Preneur cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de la 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 à première demande d'un montant égal à une année de loyer.

Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pour toute la durée du Bail restant à courir à compter de la date de cession.

Dans l'hypothèse où le Preneur ferait l'objet d'une procédure collective, ce dernier ou son administrateur ou mandataire judiciaire devront faire en sorte que le Bailleur soit convoqué avec un délai suffisant pour faire valoir ses droits devant le Tribunal de Commerce appelé à statuer le cas échéant sur le projet de cession de l'entreprise comprenant le droit au présent Bail.

En cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, le présent Bail pourra être résilié sans préjudice de paiement de tous dommages et intérêts.

14.3 Droit de préemption

- Droit de préemption urbain :

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement et sous sa responsabilité, son projet de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi du 2 août 2005.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux mois que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur dans les conditions ci-après.

- Droit de préemption au profit du Bailleur :

En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption, par conséquent le Preneur s'engage à lui notifier l'intégralité du projet d'acte de cession qui ne pourra pas comporter de faculté de substitution au profit d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai d'un mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra substituer.

Si le Bailleur répond dans le délai imparti, l'acte devra alors intervenir dans les deux mois de l'exercice du droit de préemption par le Bailleur, faute de quoi l'exercice de ce droit sera réputé non avenu.

Si le Preneur entend céder dans des conditions plus avantageuses que celles précisées dans la notification initiale, une seconde notification devra être effectuée selon les mêmes modalités et ouvrira un nouveau délai d'un mois au cours duquel le Bailleur pourra déclarer vouloir acquérir le fonds de commerce.

ARTICLE 15 - OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LOCAUX LOUES APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

Au cas où, après cessation définitive ou résiliation du Bail, les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible et après exécution par le Preneur des travaux à sa charge, libres de toute occupation et de tout encombrement, l'indemnité d'occupation journalière due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution, sera égale au dernier loyer journalier en principal majoré de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent Bail et de la T.V.A. au taux en vigueur.

De plus, en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'une somme quelconque due en vertu du présent Bail, qu'il s'agisse de loyers, charges, taxes, pénalités, frais de poursuites ou de recouvrement, d'arriérés de loyer, de rappels de loyer ou de compléments de dépôt de garantie, du fait d'une révision, d'une indexation ou consécutifs au renouvellement amiable ou judiciaire du Bail, d'indemnité d'occupation, d'honoraires de rédaction d'acte du présent Bail, de ses renouvellements ou de ses avenants ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du Bail, et après un commandement de payer ou d'exécuter resté un mois sans effet, le présent Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Le juge de référés sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur et le condamner par provision à l'indemnité d'occupation prévue au présent Bail, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts.

Dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur et, le cas échéant jusqu'à la remise en état des Locaux Loués, d'une indemnité d'occupation ou d'immobilisation égale au dernier loyer journalier en principal majoré de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent Bail et de la T.V.A. au taux en vigueur.

ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Un mois avant la fin du Bail, le Preneur devra informer le Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer, charges, taxes et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de la libération des Locaux Loués, restituer ceux-ci et leurs équipements en parfait état et à jour des mises en conformité imposées par l'administration ou par la loi ou les règlements en vigueur jusqu'à son départ effectif.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties. Il pourra être effectué par huissier si l'une des Parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les Parties, se tiendra au plus tard le jour de la libération des Locaux Loués.

Après réception du congé, le Bailleur se réserve le droit de procéder à une visite technique préalable à l'état des lieux.

Si au vu de l'état de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révéleraient nécessaires, ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou estimations des coûts établis, au choix de ce dernier par les services techniques de son mandataire ou par tous représentants de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées lesquelles ne sont prises en compte que si elles sont accompagnées de devis moins disants portant sur des prestations de qualité équivalente.

En cas de silence, ou contestation non justifiée avant l'expiration de ce délai, l'estimation du coût des travaux ou les devis présentés par le Bailleur seront réputés acceptés par le Preneur qui sera tenu de régler une indemnité forfaitaire correspondant auxdits travaux de remise en état.

De convention expresse, le Bailleur pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire.

En outre, si les travaux imposent une immobilisation de l'immeuble au-delà du terme du Bail, le Preneur supportera et règlera au Bailleur une indemnité d'occupation égale au dernier loyer journalier en principal.

En cas de contestation justifiée par des devis, les Parties feront leurs meilleurs efforts pour trouver un accord sur le montant de l'indemnité de remise en état, et à défaut, elles feront appel à un expert inscrit sur les listes des experts judiciaires – aux frais partagés entre les Parties. A défaut d'accord entre les Parties, l'expert sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, en référé. Les Parties décident de s'en remettre à ce chiffrage sans contestation possible.

ARTICLE 18- MODIFICATIONS JURIDIQUES ET SOLIDARITE

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, notamment les changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social), opération de fusion-acquisition, d'apport d'actif, transmission universelle de patrimoine.

Également, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée dans un délai maximum de 15 jours calendaires de la survenance éventuelle d'une cessation de paiement et/ou du prononcé d'une décision de justice ouvrant à son égard une procédure de conciliation de sauvegarde, suspension de poursuites, règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire.

En cas de copreneurs par l'effet du présent Bail ou de décès du Preneur, l'obligation des copreneurs ou héritiers sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et de ses accessoires, indemnités d'occupation,

que pour l'exécution des clauses et conditions du présent Bail, sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de la division ou de la discussion.

Les héritiers supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code civil.

ARTICLE 19 – INSCRIPTIONS, FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR, TOLERANCES

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de l'inscription s'il s'agit d'une inscription conventionnelle et de sa dénonciation s'il s'agit d'une inscription judiciaire.

Si pendant la durée du Bail ou de ses renouvellements, le Bailleur transfère la propriété à un tiers de son choix, personne physique ou morale, celui-ci se trouvera, à compter de la date d'effet dudit transfert, de plein droit, subrogé lors de ce transfert au Bailleur, dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

Il est convenu que toutes les tolérances ou abstentions de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées dans le présent acte ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Si le Bail est consenti à des copreneurs ou que des copreneurs viennent à en être titulaires, il est expressément convenu que ceux-ci seront tenus solidairement des obligations nées du présent Bail tant pendant son cours qu'après son terme, pour quelque cause que ce soit, notamment au titre des indemnités d'occupation et des réparations locatives. En outre, le congé ou la résiliation notifié par l'un d'eux sera opposable à tous

ARTICLE 20 - GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi **Grenelle I** (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement), de la loi **Grenelle II** (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin :

Chaque partie s'engage à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux Loués. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Chaque partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux Loués, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'Immeuble ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, le Preneur s'oblige :

A donner accès aux Locaux Loués pour permettre leur réalisation et après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe (**Annexe**).

ARTICLE 21 – CONDITION RESOLUTOIRES OU SUSPENSIVES, NULLITE D'UNE CLAUSE

Si les Conditions Particulières comportent des conditions suspensives ou résolutives, il est précisé :

- Pour les conditions suspensives, le Bail ne prendra effet que sous réserve et à la date de réalisation dans le délai convenu de la dernière d'entre elles ou de la renonciation expresse, dans le même délai, à tout ou partie des conditions par la Partie dans l'intérêt de laquelle ces conditions ont été prévues. A défaut

de réalisation de tout ou partie des conditions suspensives, le Bail sera rétroactivement réputé nul et de nul effet

- Pour les conditions résolutoires, le Bail sera de plein droit résolu à l'expiration du délai dans lequel elles devaient s'accomplir

Les Parties décident que, dans le cas où une des clauses du présent acte serait nulle ou réputée non écrite, la validité du Bail ne sera pas mise en cause, de même celle de la clause en question qui subsistera après retranchement de la disposition annulée ou réputée non écrite.

ARTICLE 22 - ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

Le Bailleur déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur.

ARTICLE 23 - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE TERRITORIALE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Preneur fait élection de domicile à son siège et le Bailleur au siège de son mandataire

Pour tout litige survenant dans l'interprétation comme au titre de l'exécution du présent Bail, les Parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux du lieu des Locaux Loués.

ARTICLE 24 – FRAIS

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

Ces honoraires seront facturés et payables par le Preneur concomitamment à la facturation des premiers loyers et charges.

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 25 - DESIGNATION

Les Locaux Loués désignés aux termes des présentes les « Locaux Loués » se composent :

Immeuble : 6 AVENUE DE MADRID 92200 NEUILLY SUR SEINE

Statut : copropriété

Lot : 2

Surface indicative :
Rez-de-chaussée : 17,50 m²
Sous-sol : 32,60 m²

Niveau : rez-de-chaussée
Une boutique à gauche du porche d'entrée avec une réserve
Niveau : sous-sol
Une pièce communiquant avec le rez-de-chaussée par un escalier

Adresse de quittance : 6 AVENUE DE MADRID, 92200 NEUILLY SUR SEINE

ARTICLE 26 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif de commerce pour l'activité ci-après : distribution et réparation de cycles, ventes d'accessoires et d'équipements pour le cycliste et de tout type d'articles et matériels de sport sous l'Enseigne *En Selle Marcel*, laquelle pourra être substituée par l'enseigne *LEPAPE*, à l'exclusion de tout autre commerce ou activité.

ARTICLE 27 - DUREE DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives, qui commence à courir à compter du 1^{er} octobre 2019 pour venir à échéance le 30 septembre 2028.

ARTICLE 28 – LOYER

1 Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors charges et hors taxes de 16.281,00 HT, HC (seize mille deux cent quatre-vingt et un euros hors taxes, hors charges).

Le loyer est payable au siège du mandataire du Bailleur, [REDACTED] par trimestres civils et d'avance, le 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année et le premier paiement interviendra à la signature des présentes pour les charges et accessoires et le 1 janvier 2020 pour le loyer.

2 Franchise

Le Bailleur accorde en outre au Preneur une franchise de 3 mois de loyer remisé HT/HC, soit 3844,12 euros (trois mille huit cent quarante-quatre euros et douze centimes) applicable du 1^{er} octobre 2019 au 31 décembre 2019.

Il est précisé que la franchise de loyer constitue une simple réduction de loyer accordée à titre commercial et purement exceptionnel. Aussi, les charges, taxes et accessoires resteront dus par le Preneur pendant ladite période de franchise octroyée

3 Remise

Le Bailleur consent les remises de loyer suivantes :

- 904,5 euros (neuf cent quatre euros et cinquante centimes) HT/ HC applicable sur le loyer HT/HC de la première année du bail, soit du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020

- 452,25 euros (quatre cent cinquante-deux et vingt-cinq centimes) HT/HC applicable sur le loyer HT/HC de la deuxième année du bail, soit du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021

ARTICLE 29 - CHARGES

Le relevé des charges prévisionnelles identifiées dans leur nature et leur quantum comprenant la quote-part des charges et travaux prévus aux stipulations des présentes et déterminées en fonction de la surface exploitée figure en **Annexe 1 et 2**.

Clés répartition charges :
Charges communes générales : 108/10127èmes
Eau froide 108/9998èmes

Pour la première année, la provision de charges est fixée à 150 (cent cinquante) euros par trimestre soit 600 (six cent) euros par an. Elle pourra être réajustée chaque année en fonction des dépenses de l'année précédente.

La taxe foncière, les taxes additionnelles aux taxes foncières seront refacturées par le Bailleur au Preneur et devront être payées par ce dernier dès leur exigibilité envers l'administration fiscales et ne seront donc pas comprises dans les provisions de charges.

ARTICLE 30 - INDEXATION LOYER

Indice de référence : indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE
Du 1^{er} trimestre 2019
Soit 114.64

ARTICLE 31 - DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie s'élevant au quart du loyer annuel HT soit la somme de 4070,25 euros (quatre mille soixante-dix euros et vingt-cinq centimes) est versé par le Preneur à la signature des présentes.

ARTICLE 32- TRAVAUX DU PRENEUR

Le Preneur est autorisé à effectuer à ses frais et sous sa responsabilité des travaux d'aménagement conformément aux plans et descriptif ci-après annexés (**Annexe 7**)

Ces travaux sont autorisés sous la réserve expresse du respect par le Preneur de l'ensemble des charges et conditions figurant à l'article 8.1 des Conditions Générales.

Il est précisé qu'à son départ, le Preneur s'engage à remettre les lieux dans leur état initial sauf si le Bailleur accepte la restitution des Locaux avec les modifications apportées par le Preneur.

Il est convenu que Bailleur remboursera au Preneur le montant de 3618,00 euros (trois mille six cent dix-huit euros), somme qui représentera sa participation financière auxdits travaux et qui sera créditée sur le compte du Preneur après leur réalisation conformément au descriptif annexé dûment constatée par le Bailleur.

Il est précisé que la sortie de secours ne sera utilisée ni par le personnel ni pas la clientèle, le Preneur s'engage à veiller au respect de cette exigence.

ARTICLE 33 -CONDITION SUSPENSIVE

Le présent Bail est consenti sous la condition suspensive de la signature concomitante par le Preneur d'un bail commercial pour le lot 3 avec [REDACTED]

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués ne sont pas physiquement séparés des lots 3 et 4 et l'accepte expressément.

ARTICLE 34 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-6 du Code de l'environnement, le Preneur reconnaît le cas échéant, avoir été informé par le Bailleur de l'existence de risques naturels, miniers et technologiques dans la zone de situation de l'Immeuble.

L'état des risques et pollutions est annexé au présent Bail (**Annexe 4**).

Le Bailleur déclare que depuis qu'il en est propriétaire, l'Immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

ARTICLE 35 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

– Amiante

Le Preneur reconnaît avoir reçu communication, préalablement à la conclusion du Bail, du dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de cette conclusion, et déclare avoir pris connaissance de son contenu (**Annexe 5**).

En cas de travaux autorisés conformément au Bail, le Preneur devra les exécuter, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes formalités préalables, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs. Il devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante se révéleraient nécessaires, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, y compris indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit et quelle que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

– Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique établi conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation a été présenté au Preneur avant la conclusion du Bail et restera annexé au présent Bail (**Annexe 6**).

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, une fois par an, copies de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie lui permettant d'effectuer ou d'actualiser ce diagnostic, ainsi qu'à laisser tous diagnostiqueurs et techniciens missionnés par le Bailleur pénétrer dans les Locaux afin d'actualiser ce document s'il y a lieu.

– Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il n'est également pas annexé aux présentes de diagnostic concernant l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite.

Le Preneur déclare en avoir parfaitement pris connaissance et de faire son affaire personnelle des travaux nécessités par cette accessibilité, indiquant qu'il a fait examiner les locaux par son architecte.

– Diagnostic des établissements recevant du public

Il n'a pas été établi de diagnostic relatif aux conditions d'utilisation des lieux dans le cadre de l'accessibilité au public qui ne concerne que le rez-de-chaussée.

Le Preneur déclare avoir parfaitement pris connaissance des règles applicables et faire son affaire personnelle de respecter la législation en la matière, indiquant qu'il a fait examiner les locaux par son architecte.

– Termites

Le Preneur déclare être informé de la réglementation relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites.

A la connaissance du Bailleur, il n'existe pas de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble dont dépendent les Locaux et celui-ci n'est pas, à la date de conclusion des présentes, situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme.

Néanmoins, s'il a ultérieurement connaissance de la présence de termites dans les Locaux, le Preneur s'engage à en faire aussitôt la déclaration en Mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble. Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut à cette fin être accompagnée de l'état parasitaire conforme aux textes réglementaires en vigueur. Elle est datée et signée par le déclarant.

Le Preneur s'engage à communiquer simultanément au Bailleur une copie complète de ladite déclaration et de ses annexes.

ARTICLE 36 – ENREGISTREMENT

Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 37 - FRAIS

Le Preneur réglera le jour de la prise de possession des locaux les honoraires de commercialisation soit la somme de 2442,15 € HT, à [REDACTED]

Pour les autres frais et honoraires au titre du présent Bail, chacun des parties supportera ses propres frais.

Annexes

- Etat des charges, impôts, taxes, redevances et accessoires incluant leur répartition entre le Preneur et le Bailleur – annexe 1 et 2
- Etat des travaux envisagés au cours de trois années venir et état des travaux réalisés au cours des trois dernières années – annexe 3
- Etat des risques et pollutions- annexe 4
- Dossier technique amiante et autres documents relatifs à l'amiante ou fiche récapitulative - annexe 5
- DPE – annexe 6
- Plans
- Etat des lieux
- Barème honoraires KST
- Descriptif des travaux du Preneur -annexe 7

En accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.

S.A. SIMON, TANAY, DE KAENEL

ADMINISTRATEURS DE BIENS

KST
34, RUE DE LIEGE - 75008 PARIS
WWW.KST-PARIS.FR



TELEPHONE : 01 53 42 60 70

TÉLÉCOPIE : 01 45 22 09 44
01 45 44 95 07

ANNEXES

Christophe TANAY

Benoît FRADY

Arnaud de KAENEL



MEMBRE FONDATEUR DE L'UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER (UNIS)

CARTE PROFESSIONNELLE N° CPI 7501 2016 000 012 479 - G.S.T.

GARANTIE PAR CEGC, 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex

MEMBRE À DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE AU CAPITAL DE 1 008 000 € - R.C. PARIS B 582 005 690 - SIRET 582 005 690 00026 - SIÈGE SOCIAL : 34 RUE DE LIÈGE - 75008 PARIS

**ANNEXE 1 Inventaire limitatif des catégories de charges et leur répartition
entre le Bailleur et le Preneur**

CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
TRAVAUX LOCAUX LOUES ET IMMEUBLE	Grosses réparations de l'article 606 du Code civil et travaux de mises en conformité relevant de l'article 606 du Code civil Travaux liés à la vétusté relevant de l'article 606 du Code civil Honoraires afférents à ces travaux	X	
	Entretien, maintenance, menues et grosses réparations affectant les locaux loués /l'immeuble Dépenses de gros travaux, réparations, mises en conformité, relevant ou non de l'article 606 du Code Civil, excédant un simple remplacement à l'identique (quelle qu'en soit la cause vétusté et mises aux normes notamment) et se rapportant à des travaux d'embellissement Autres réparations et autres travaux de mise en conformité ne relevant pas de l'article 606 du Code civil liées à l'activité du Preneur Autres travaux liés à la vétusté ne relevant pas de l'article 606 du Code civil Travaux de second œuvre Nettoyage façade		X
	Remplacement ou réparation des gros équipements (ascenseurs, installations électriques, climatisation, chauffage....)		X
	Remplacement des fenêtres, huisseries et portes, devantures		X
	Renouvellement de tout mobilier, matériel, agencement meuble ou immeuble par incorporation		X
	Réfection totale des peintures, revêtement sol, ravalement façades		X
	Tous travaux de réparations locatives telles que définies à l'article 1754 du Code Civil et au décret n° 87-712 du 26 août 1987		X
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN LOCAUX LOUES ET IMMEUBLE RESEAUX EQUIPEMENTS <i>Entretien, nettoyage contrôle et maintenance, contrats</i>	Canalisations: réseaux de distribution d'eau potable et d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux. Espaces de voirie extérieure ou intérieure		X
	Second œuvre: maintenance des portes (serrures), fenêtres, revêtements des sols, muraux, plafonds, toitures, terrasses, façades		X
	Sanitaire: frais ou produits liés à l'entretien et au fonctionnement des sanitaires: nettoyage, régie, consommation d'eau, recettes...		X
	Eclairage intérieur et extérieur : alimentation et maintenance		X
	Dératisation, désourisaison et désinsectisation, désinfection, dénidification, contrats		X
	Carnet hygiène et environnement : audits annuels bureaux de contrôle et/ ou analyses ponctuelles ou récurrentes, diagnostics techniques, équipements de l'immeuble, mise à jour DTA		X
	Chauffage, tuyauteries, robinetteries, câblage, courants faibles		X
	Accès: équipements de fermeture et de sécurité: portes, rideaux, grilles, barrières automatiques, bornes, chaines, interphones, vidéophone, équipements et installations occultants, ouvrants, gardes corps, clôtures		X
	Autres équipements: fonctionnement et entretien du réseau téléphonique et d'équipements spécifiques		X
	Ascenseurs, nacelles, monte charges		X
ESPACES VERTS	Entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, décoration d'ambiance, fleurs et plantes, frais de jardinage, entretien façade végétalisée		X
	Détection: entretien des systèmes de détection incendie: têtes de détection, centrale de détection		X

SECURITE INCENDIE	Prévention: contrat personnel de sécurité, contrôles réglementaires, bloc sécurité, contrats		X
	Sprinklers: entretien		X
	Porte coupe feu: entretien et contrôles réglementaires		X
	Communications: achat, remplacement, entretien des équipements de télécommunication, abonnements spécifiques		X
	Extincteurs: achat, remplacement, entretien, contrats		X
	Désenfumage et détection CO: entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO		X
CLIMATISATION	Climatisation froid: entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro, dry coolers, distribution d'eau du génie climatique, installation de traitement d'air ou charges liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire		X
	Climatisation chaud : entretien et fonctionnement des appareils pour la production de chaleur ou charges liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire		X
FLUIDES ENERGIES ET ABONNEMENTS	Consommations (chauffage, eau, gaz, électricité, fuel, combustible, téléphonie, internet) abonnements, relevés, locations, maintenance, réparation compteurs et appareillages, consommables relatifs à l'utilisation des fluides, énergie et téléphonie, interventions des concessionnaires, télésurveillance, contrat		X
NETTOYAGE	Frais de nettoyage intérieur et extérieur de l'immeuble		X
ELIMINATION DECHETS	Collecte, enlèvement et traitement des déchets		X
PERSONNEL ET INTERVENANTS	Salaires et frais, charges et contributions sociales		X
ASSURANCE	Assurance de l'immeuble	X	
HONORAIRES ET FRAIS ADMINISTRATIFS	Honoraires gestion loyers	X	
	Tous autres honoraires afférents à la gestion locative et technique de l'immeuble : syndic, ASL, AFUL, autres mandataires		X
	Honoraires travaux relevant de l'article 606 du Code civil	X	
	Honoraires travaux ne relevant pas de l'article 606 du Code civil		X
	Etat des lieux, honoraires et frais rédaction actes		X

**Annexe 2 Inventaire impôts, contributions, redevances, taxes
et la réparation entre le Bailleur et le Preneur**

CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
IMPOTS TAXES REDEVANCES	Impôts taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur sauf exceptions	X	
	Impôts fonciers et taxes additionnelles		X
	CET du bailleur	X	
	Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement		X
	Impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local/ immeuble ou à un service (taxe d'enlèvement ordures ménagères, taxe de balayage, taxe de retraitement des déchets, taxe d'assainissement, taxes municipales départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présentes ou à venir assises ou à assoir sur les parties communes ou à usage commun) quel que soit le redevable légal		X

S.A. SIMON, TANAY, DE KAENEL

ADMINISTRATEURS DE BIENS

KST
34, RUE DE LIEGE - 75008 PARIS
WWW.KST-PARIS.FR



TELEPHONE : 01 53 42 60 70

TÉLÉCOPIE : 01 45 22 09 44
01 45 44 95 07

TRAVAUX DES PARTIES COMMUNES REALISES LES TROIS DERNIERES ANNEES ET ENVISAGES DANS LES TROIS PROCHAINES ANNEES

Immeuble soumis aux dispositions de la copropriété

Travaux Réalisés

- Travaux de mise en sécurité de l'ascenseur
- Peinture des volets des parking de la cour
- Sécurisation porte accès cour et pose de digicode
- Travaux d'étanchéité des balcons

Travaux envisagés

- A l'étude pour AG 2020 : Pose de répartiteurs de chauffage.
- Il a été demandé lors de l'AG de 2019 de mandater l'architecte de l'immeuble en vue de l'établissement d'une planification pluriannuelle des travaux par ordre d'urgence.
- La demande de transfert de la colonne montante a été faite auprès des services ENEDIS.



MEMBRE FONDATEUR DE L'UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER (UNIS)
CARTE PROFESSIONNELLE N° CPI 7501 2016 000 012 479 - G.S.T.
GARANTIE PAR CEGC, 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex

MEMBRE DU DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE AU CAPITAL DE 1 008 000 € - R.C. PARIS B 582 005 690 - SIRET 582 005 690 00026 - SIÈGE SOCIAL : 34 RUE DE LIÈGE - 75008 PARIS

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Date d'édition : 29/09/2019

Adresse du bien :

avenue de Madrid
92200 NEUILLY SUR SEINE

Type de transaction : Location
Nom du bailleur :



SELA/UNITA RADON

Plan de prévention des risques	Etat	Date	Exposition
Inondation de la Seine	Approuvé	09/01/2004	non
Zonage sismique : Zone 1 - Très faible	-	-	oui
Potentiel radon : Catégorie 1 - Faible	-	-	oui

Etat des risques et pollutions

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

l'état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° DRIEA IDF 2011-2-100

du 15/09/2011

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

6 avenue de Madrid

92200 - NEUILLY SUR SEINE

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

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

oui ☐ non ☒

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

date

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

Cyclone ☐

Inondation ☐

Mouvement de terrain ☐

Remontée de nappe ☐

Séisme ☐

Crue torrentielle ☐

Avalanche ☐

Sécheresse géotechnique ☐

Feux de forêt ☐

Volcan ☐

Autres

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

oui ☐ non ☒

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

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

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

oui ☐ non ☒

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

date

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

Mouvement de terrain ☐

Autres

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

oui ☐ non ☒

Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

oui ☐ non ☐

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

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

oui ☐ non ☒

effet toxique ☐

effet thermique ☐

effet de surpression ☐

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

oui ☐ non ☒

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

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

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

oui ☐ non ☐

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

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone 1 ☒
très faible

zone 2 ☐
faible

zone 3 ☐
modérée

zone 4 ☐
moyenne

zone 5 ☐
forte

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

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

oui ☐ non ☒

Information relative à la pollution des sols

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

oui ☐ non ☒

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

L'information est mentionnée dans l'acte de vente

oui ☒ non ☐

Documents/dossiers de référence

Localisation de l'immeuble

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

Extrait cartographique du PPR : Inondation de la Seine

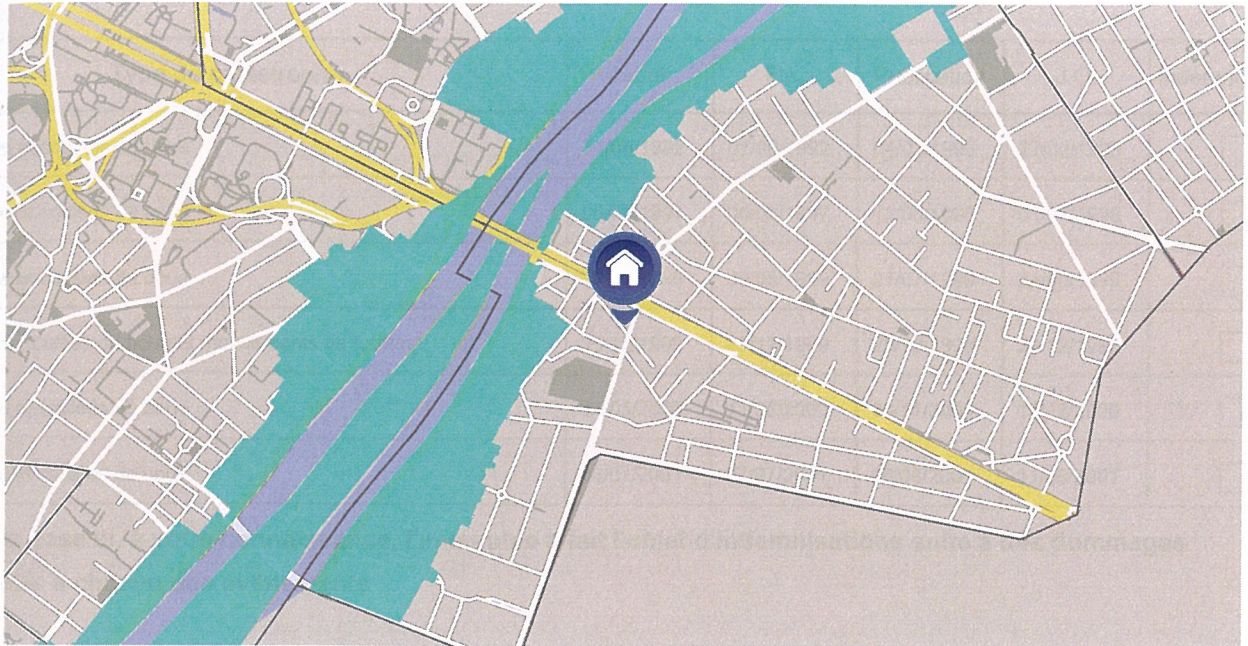
ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Extrait cartographique du PPR : Inondation de la Seine

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



6 avenue de Madrid

92200 - NEUILLY SUR SEINE

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Déclaration des sinistres indemnisés

en date du 29/09/2019 sur la commune de NEUILLY SUR SEINE

Type de catastrophe	Début	Fin	Publication	J.O.	Indemnisation
ondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	04/02/1993	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
ondations et coulées de boue	05/08/1997	06/08/1997	12/06/1998	01/07/1998	<input type="checkbox"/>
ondations et coulées de boue	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999	<input type="checkbox"/>
ondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
ondations et coulées de boue	11/05/2000	11/05/2000	30/11/2000	17/12/2000	<input type="checkbox"/>
ondations et coulées de boue	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>

cochez la case si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'indemnisations suite à des dommages consécutifs à chacun des évènements

bli le : 29/09/2019

m et visa du bailleur :

om et visa du locataire :



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-100 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/076 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de NEUILLY-SUR-SEINE

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

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 décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006 et ses annexes, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre et son annexe ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/076 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Neuilly-sur-Seine ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La commune de Neuilly-sur-Seine est exposée au risque naturel d'inondation par débordement de la Seine.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'établissement ddu formulaire d'« état des risques naturels et technologiques » pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Neuilly-sur-Seine sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la cartographie des zones réglementées, en l'occurrence la carte du périmètre réglementaire sur la commune de Neuilly-sur-Seine du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Neuilly-sur-Seine et en Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

ARTICLE 3 :

L'obligation d'« information sur les sinistres » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie de Neuilly-sur-Seine.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : www.prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Neuilly-sur-Seine.

Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Neuilly-sur-Seine et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

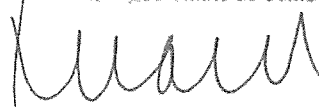
ARTICLE 5 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et M. le Maire de la commune de Neuilly-sur-Seine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 15 SEP. 2011

Le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine



Didier MONTCHAMP

Commune de NEUILLY-SUR-SEINE

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

Annexe à l'arrêté préfectoral

n° DRIEA IDF 2011-2-100

du 15 SEP. 2011

mis à jour le

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles
PRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui ☒ non ☐

approuvé

date 9 janvier 2004

aléa Inondation

date

aléa

date

aléa

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine en
date du 9 janvier 2004

Consultable sur Internet ☒

Consultable sur Internet ☐

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non ☒

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte
zone 5

Moyenne
zone 4

Modérée
zone 3

Faible
zone 2

Très faible
Zone 1 ☒

pièces jointes

Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Périmètre réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 janvier 2004

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

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

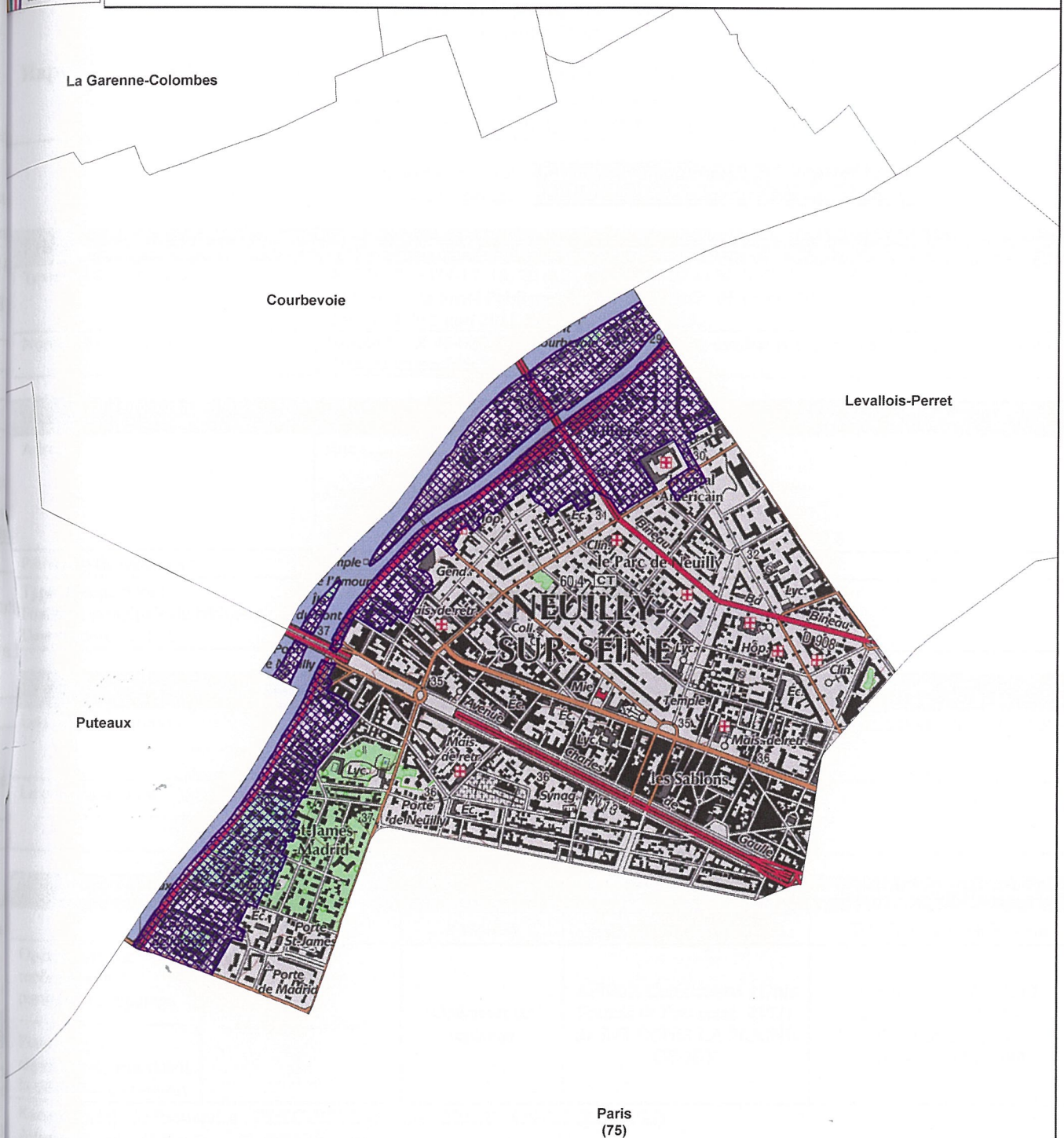
15 SEP. 2011

Le préfet de département



Le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine

Didier MONTCHAMP

Périmètre réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine



Légende

-  Périmètre réglementaire
-  Limite communale

Source : PPRI de la Seine dans le département
 des Hauts-de-Seine, approuvé par arrêté
 préfectoral du 9 janvier 2004



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
(Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 2019 09 573
Date du repérage : 24/09/2019

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 6 avenue de Madrid Code postal, ville : 92200 Neuilly sur Seine Etage et lot : Rez de chaussée et sous sol – lots 2, 3, 4 et 6
Périmètre de repérage : Parties privatives
Type de logement : Local commercial
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction : <1997

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Adresse :
Le commanditaire	Nom et prénom : Adresse :

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	AOUINI Zouhair	Opérateur de repérage	AFNOR Certification 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX	Obtention : 08/11/2017 Échéance : 07/11/2022 N° de certification : ODI/AM/07050799
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				

Raison sociale de l'entreprise : **PRECIDIAG** (Numéro SIRET : 499 088 383 00025)
Adresse : **23A rue Brongniart, 92310 Sèvres**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **59349564 - 31/07/2020**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 29/09/2019, remis au propriétaire le 29/09/2019
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 10 pages, la conclusion est située en page 2.

SARL PRECIDIAG – 23A rue Brongniart – 92310 Sèvres
SARL au capital de 7000 Euros. R.C.S. Nanterre 499 088 383 SIRET 49908838300025 code APE 7120B
MOBILE. 06.30.85.96.89 / TEL : 01.45.34.09.44 / MAIL : precidiag@free.fr



precidiagTM

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

23A rue Brongniart – 92310 Sèvres
Tel. 01 45 34 09 44 Mobile. 06 30 85 96 89
Mail. precidiag@free.fr

SOMMAIRE

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

1 LES CONCLUSIONS

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

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

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

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

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

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant		

2 LE(S) LABORATOIRE(S) D'ANALYSES

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

SARL PRECIDIAG – 23A rue Brongniart – 92310 Sèvres
SARL au capital de 7000 Euros. R.C.S. Nanterre 499 088 383 SIRET 49908838300025 code APE 7120B
MOBILE. 06.30.85.96.89 / TEL : 01.45.34.09.44 / MAIL : precidiag@free.fr

3 LA MISSION DE REPERAGE

3.1 L'objet de la mission

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

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «*Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante*»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «*l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code*».

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

3.2.3 L'objectif de la mission

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

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

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

Composant de la construction	Parties ou composants ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant		



precidiagTM

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

23A rue Brongniart – 92310 Sèvres
Tel. 01 45 34 09 44 Mobile. 06 30 85 96 89
Mail. precidiag@free.fr

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

DESCRIPTIF DES PIECES VISITEES :

LOCALISATION	DESCRIPTION (mur Plafond Plancher)
Entrée	Plâtre + Peinture Béton + Flocage Carrelage
Pièce 1	Plâtre + Peinture Béton + Flocage Carrelage
Pièce 2	Plâtre + Peinture Béton + Flocage Carrelage
Pièce 3	Plâtre + Peinture Béton + Flocage Carrelage
Escalier accès sous sol	Plâtre + Peinture - Moquette
Circulation sous sol	Pierre + Béton + Peinture Béton Béton
Local EDF	Plâtre + Peinture Plâtre + Peinture Béton
Local 1	Plâtre + Peinture Béton Béton
Local technique	Plâtre + Peinture Béton Béton
Dégagement gauche	Plâtre + Peinture Faux plafond Linoléum
Réserve 1	Plâtre + Peinture Plâtre + Peinture Linoléum
Réserve 2	Plâtre + Peinture Faux plafond Linoléum
Cuisine	Plâtre + Peinture Faux plafond Linoléum
Réserve 3	Plâtre + Peinture Faux plafond Linoléum
WC 1	Plâtre + Peinture Faux plafond Linoléum
WC 2	Plâtre + Peinture Faux plafond Linoléum
Lavabo	Plâtre + Peinture Faux plafond Linoléum
Chambre	Plâtre + Peinture Plâtre + Peinture Linoléum

4 CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations : Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 20/09/2019

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 24/09/2019

Heure d'arrivée : 10h00

Durée du repérage : 01h00

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

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site			
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

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

5 RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A :

Matériaux et produits contenant de l'amiante

LOCALISATION	IDENTIFIANT + DESCRIPTION	CONCLUSION (justification)	ETAT DE CONSERVATION	Commentaires
Néant				

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

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste B :

Matériaux et produits contenant de l'amiante

LOCALISATION	IDENTIFIANT + DESCRIPTION	CONCLUSION (justification)	ETAT DE CONSERVATION	Commentaires
Néant				

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

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

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

LOCALISATION	IDENTIFIANT + DESCRIPTION
Néant	



precidiagTM

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

23A rue Brongniart – 92310 Sèvres
Tel. 01 45 34 09 44 Mobile. 06 30 85 96 89
Mail. precidiag@free.fr

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif :

LOCALISATION	IDENTIFIANT + DESCRIPTION	Photo
Rez de chaussée	Flocage – Aspect visuel avant travaux	
Sous sol	Fauxx plafond – sur marquage du matériau	

6 SIGNATURES

Cachet de l'entreprise

PRECIDIAG

23A rue Brongniart
92310 SEVRES

Tel. 01 45 34 09 44 – Mob. 06 30 85 96 89
Siret 499 088 383 00025

Dates de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le **24/09/2019** à **10h00**

Etat rédigé à Sèvres Le **24/09/2019**

Nom : **AOUINI** Prénom : **Zouhair**

Signature de l'opérateur :

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **AFNOR CERTIFICATION** - 11 avenue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

SARL PRECIDIAG – 23A rue Brongniart – 92310 Sèvres

SARL au capital de 7000 Euros. R.C.S. Nanterre 499 088 383 SIRET 49908838300025 code APE 7120B

MOBILE. 06.30.85.96.89 / TEL : 01.45.34.09.44 / MAIL : precidiag@free.fr

7 ANNEXES au rapport de mission de repérage n° 2019 09 573

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

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes

- 7 Annexes
- 7.1 Schéma de repérage
- 7.2 Rapports d'essais
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 7.5 Documents annexés au présent rapport

7.1 ANNEXE – SCHEMA DU REPERAGE















SARL PRECIDIAG – 23A rue Brongniart – 92310 Sèvres

SARL au capital de 7000 Euros. R.C.S. Nanterre 499 088 383 SIRET 49908838300025 code APE 7120B

MOBILE. 06.30.85.96.89 / TEL : 01.45.34.09.44 / MAIL : precidiag@free.fr

LEGENDE :

	Conduit en fibro-ciment contenant de l'amiante.		Dalles de sol contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.
	Conduit autre que fibro-ciment.		Carrelage.
	Brides.		Colle de revêtement susceptible de contenir de l'amiante.
	Dépôt de Matériaux ou Produits Susceptibles de contenir de l'Amiante.		Dalles de faux-plafond contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste.		Toiture en fibro-ciment contenant de l'amiante.
	Présence d'amiante.		Toiture en matériaux composites.

Nom du Propriétaire :
C/O : KST

Adresse du bien :
6 avenue de Madrid
92200 Neuilly sur Seine

PHOTOS :

Néant	
-------	--

7.2 ANNEXE – RAPPORTS D'ESSAIS

Identification des prélèvements :

IDENTIFIANT ET PRELEVEMENT	LOCALISATION	COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIES DU COMPOSANT	DESCRIPTION
Néant				

Copie des rapports d'essais : Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 ANNEXE – EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUIT CONTENANT DE L'AMIANTE

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

N° matériaux ou produit	Etat de dégradation	Protection rapportée du matériaux	Exposition du produit aux circulations d'air	Exposition du produit aux chocs et vibration	Résultat
Néant	-	-	-	-	-

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

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air		
Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un

présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.
--	--	--

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

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

7.4 ANNEXE – CONSEQUENCES REGLEMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

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

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

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

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

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

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

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

SARL PRECIDIAG – 23A rue Brongniart – 92310 Sèvres

SARL au capital de 7000 Euros. R.C.S. Nanterre 499 088 383 SIRET 49908838300025 code APE 7120B

MOBILE. 06.30.85.96.89 / TEL : 01.45.34.09.44 / MAIL : precidiag@free.fr

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

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

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

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

7.5 ANNEXE – AUTRES DOCUMENTS

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



Diagnostic de performance énergétique

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

(6.3.c bis)

2019 09 573
 Date de validité : 23/09/2029
 Nature de l'ERP : M: Magasins de vente, centres commerciaux
 Année de construction : ... Avant 1948

Date (visite) : 24/09/2019
 Diagnostiqueur : . AOUINI Zouhair

Signature :

Adresse : 6 avenue de Madrid 92200 Neuilly sur Seine
 Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (RDC et sous sol – lots 2, 3, 4 et 6)
 Surface : 250 m²

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

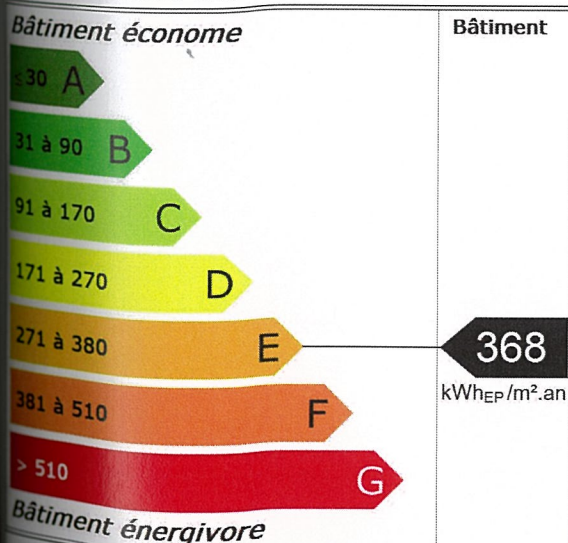
Période des relevés de consommations considérée : 2018-2017-2016

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh _{EP}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Electricité	Electricité : 35 735 kWh _{EP}	92 196 kWh _{EP}	4 939 €
GAZ	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Revenants			124 €
TOTAL		92 196 kWh _{EP}	5 063 €

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

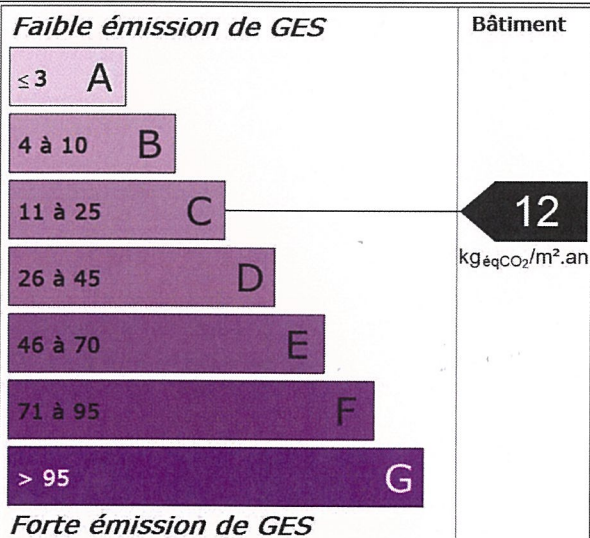
Consommation estimée : 368 kWh_{EP}/m².an



Émissions de gaz à effet de serre

(GES)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 12 kg_{eqCO2}/m².an



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement		Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Murs non isolés donnant sur l'extérieur Murs non isolés donnant sur un sous-sol	Système de chauffage : Pompe à chaleur (divisé) - type split régulée (système individuel)		Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique (système individuel)
Plancher : Plancher béton non isolé donnant sur un local chauffé	Emetteurs: Split		Système d'éclairage : Tubes fluorescents, ampoules
Fenêtres ou parois vitrées : Porte(s) bois opaque pleine Porte(s) pvc avec 30-60% de vitrage simple Fenêtres sans ouverture possible PVC simple vitrage	Système de refroidissement : Pompe à chaleur (divisé) - type split		Système de ventilation : VMC SF Auto réglable après 82
Plancher bas : Plancher béton non isolé donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant		
Nombre d'occupants : C	Autres équipements consommant de l'énergie : outils bureautique, Monte charge		
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m².an		
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant			

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

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

Questionnaire énergie

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

Chauffage

Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.

Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).

Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.

Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

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

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

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Isolation des murs par l'intérieur	Recommandation : Envisager une isolation des murs par l'intérieur. Détail : Pour bénéficier du crédit d'impôts, il faut atteindre une résistance thermique supérieure à 3,7 m².K/W.
Remplacement fenêtres par du double-vitrage VIR	Recommandation : Il faut remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres double-vitrage peu émissif pour avoir une meilleure performance thermique. Détail : Lors du changement, prévoir des entrées d'air de manière à garantir un renouvellement d'air minimal. Pour bénéficier du crédit d'impôts, une performance thermique minimum est exigée. L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne.
Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air	Recommandation : Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérant. Détail : Si la ventilation est insuffisante, ouvrir les fenêtres régulièrement, en pensant à fermer les émetteurs de chauffage situés sous les fenêtres en hiver.

Commentaires

ant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Décret 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi n° 2010-786 du 12 juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

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

www.ademe.fr

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **AFNOR Certification - 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Nom de l'opérateur : AOUINI Zouhair, numéro de certification : ODI/DPE/07050799 obtenue le 08/11/2017

DÉPARTEMENT DES HAUTS - DE - SEINE
COMMUNE DE NEUILLY SUR SEINE

6 et 8 avenue de Madrid
2 rue Boutard

Cadastre: section A0 - parcelle n°118

PLAN D'UN LOCAL

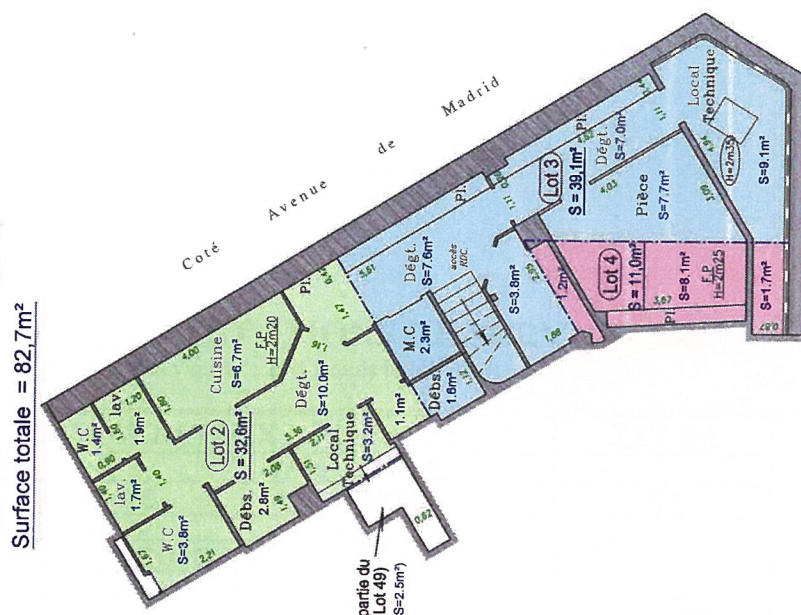
SOUS - SOL

Surface privative Lot 2 (Loi Carrez) = 32,6m²

Surface privative Lot 3 (Loi Carrez) = 39,1m²

Surface privative Lot 4 (Loi Carrez) = 11,0m²

Surface totale = 82,7m²



Échelle : 1/125e



Établi par : MILOT - DELAPLACE

Cabinet de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.

27, rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél: 01 47 42 44 95 Fax: 01 47 42 10 09 E-Mail: milot-delaplace@orange.fr

REZ-DE-CHAUSSEE

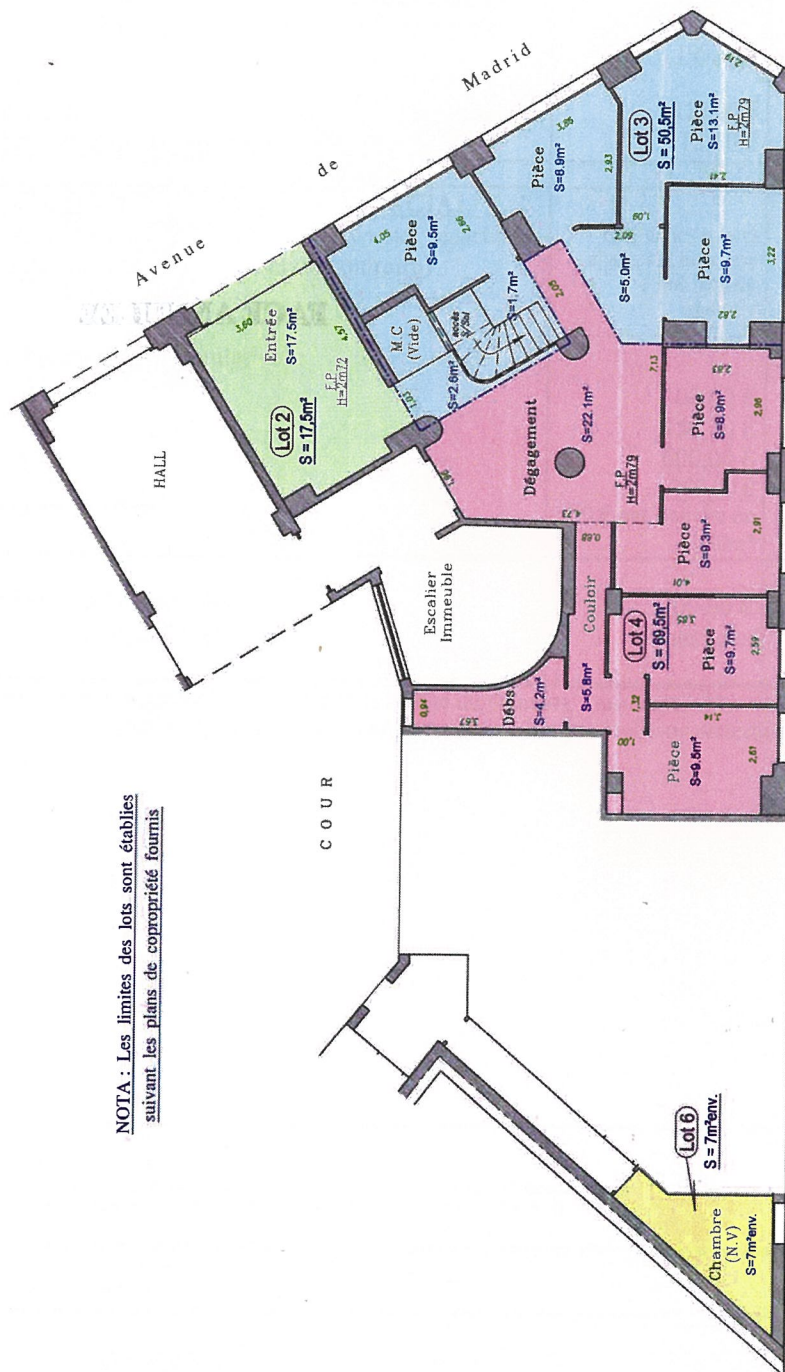
Surface privative Lot 2 (Loi Carrez) = 17,5m²

Surface privative Lot 3 (Loi Carrez) = 50,5m²

Surface privative Lot 4 (Loi Carrez) = 69,5m²

Surface privative Lot 6 (Loi Carrez) = 7m²env.

Surface totale = 144,5m²



Rue Boutard

NOTA : DÉFINITION DE LA SURFACE PRIVATIVE (LOI CARREZ):

La surface privative est la surface de plancher des lots de copropriété clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, vides d'escaliers et de monte-charge, gaines, embrasements de portes et de fenêtres, parties de planchers de hauteur inférieure à 1m80.

*Pente probable : 0,02m + 0,002 V.E.
*Tolérance : 0,08 m + 0,008 V.E.

MAI 2019
Dossier n° P5450



EXTRAITS TARIF PRESTATIONS DE SERVICE 2019

(TTC TVA en vigueur : 20% depuis le 1/1/2014)

BAUX COMMERCIAUX	KST SA	01/2019
NATURE	HT	TTC
I – FRAIS DE REDACTION D'UN BAIL COMMERCIAL		
a) – Honoraire de rédaction d'acte seule: baux, avenants, ... *		
de 0 à 9 200,00 € : 3,00 % soit, pour la tranche entière :	276,00 €	331,20 €
de 9.201 à 50 000 € : 1,50 % soit, pour la tranche entière :	612,00 €	734,40 €
au-dessus 0,50 %, + TVA au taux en vigueur		
minimum perçu :	199,00 €	238,80 €
c) Formalités relatives au cautionnement	122,00 €	146,40 €
d) Exemplaires supplémentaires baux et annexes, au delà du 2 ^{ème} , par ex.	12,50 €	15,00 €
II – HONORAIRES DE NEGOCIATION D'UN BAIL COMMERCIAL		
a) Honoraire de négociation (recherche locataire, visites, constitution dossier, rédaction d'acte, état des lieux ...) A la charge du preneur (sauf convention contraire)	10% du loyer hors charges et hors taxe d'une période triennale	+ TVA
b) - Etat des lieux seul : forfait par tranche (non cumulative) :		
de 0 à 50 m ² : 300 € HT	300,00 €	
de 51 m ² à 100 m ² : 450 € HT	450,00 €	+TVA
de 101 m ² à 150 m ² : 600 € HT	600,00 €	
de 151 m ² à 200 m ² : 700 € HT	700,00 €	
Au-delà de 201 m ² : + 50 € par tranche de 50m ²	+50 € par tranche de 50m ²	
III - AUTRES OPERATIONS		
a) Cession de fonds ou cession de bail – suivi administratif	300,00 €	360,00 €
b) Participation au rendez-vous de cession de bail ou de fonds	Vacations	Vacations

* sur le montant total du loyer des années du bail augmenté des charges (à la charge du preneur). Taux applicables aux renouvellements des baux, et sur la différence seulement (pour les années restant à courir), lors des révisions périodiques constatées par écrit (lettres ou avenants)

Mise à jour 10/01/2019



S.A. SIMON, TANAY, DE KAENEL (KST)
 MEMBRE DE L'UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER (UNIS)
 CARTES PROFESSIONNELLES G.S.T CPI 75012016000012479 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris
 GARANTIE PAR CEGC, 16, rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense cedex (14.000.000,00 €) – n° 0001
 Garantie RCP : MMA IARD – police n° 127124870 – Médiateur : AME CONSO 197 bd Saint Germain 75007 Paris
 SOCIÉTÉ ANONYME À DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE AU CAPITAL DE 1 008 000 € – R.C. PARIS B 582 005 690 – SIRET 582 005 690 00026
 SIÈGE SOCIAL : 34 RUE DE LIÈGE – 75008 PARIS

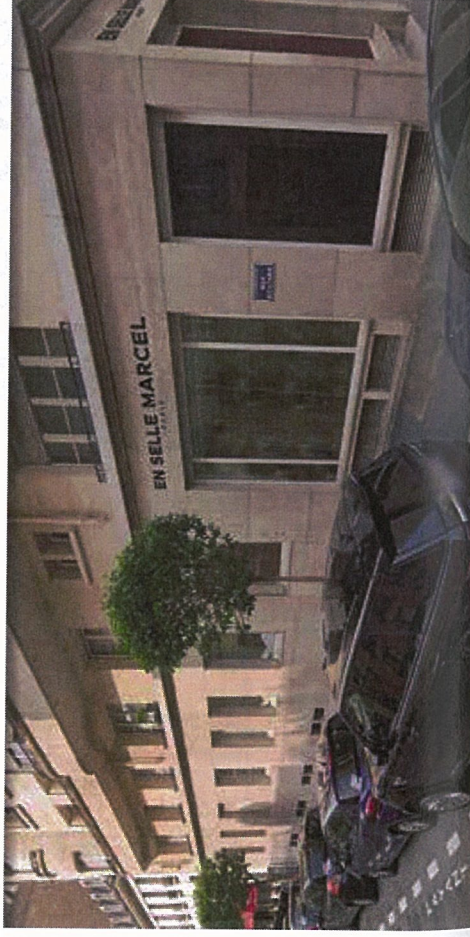
EN SELLE MARCEL
PARIS

PROJET DE FACADE

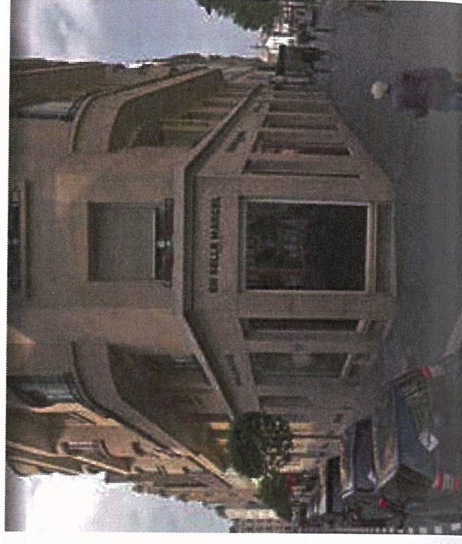
FACADE AVENUE DE MADRID



FACADE RUE BOUTARD



FACADE ANGLE RUE BOUTARD/AV. MADRID



DESCRIPTIF SOMMAIRE

Nature du projet Aménagement d'une boutique EN SELLE MARCEL Paris

Adresse du projet 6 avenue de Madrid
92 200 NEUILLY SUR SEINE

Nomination commerciale du projet : EN SELLE MARCEL Paris

Coordination travaux SAS Lin&Art Agencement
Rue François Arago
44680 SAINT HILAIRE DE CHALEONS
Tel : 02 40 02 41 76

Maître d'ouvrage SAS LEPAPE
39 rue d'Artois
75008 PARIS

Le projet consiste en un réaménagement complet d'un local commercial,
en une boutique de cycles et d'articles de sports

L'ensemble des travaux sont conformes aux règles et normes pour un établissement recevant
du public de 5^{ème} catégorie de type M (Magasin de vente)

Les travaux ne touchent pas à la structure du bâtiment.

Aucune modification structurante n'est prévue dans le projet

Aucun équipement spécifique n'est prévu dans le projet

Travaux extérieurs :

- Une déclaration préalable sera déposée : CERFA N°13404-06
- Une demande d'enseigne sera déposée : CERFA N° 14798-01

Accès principal par la porte automatique existante conservé

Miroiterie conservée, changement uniquement de la baie, comprenant 1 soubassement tôle et une boîte aux lettres dans la traverse

Dépose des films adhésifs dépolis côté intérieur

Rebouchage des percements à l'identique sur les parements de facades

Rideau métallique lames galvanisées pleines en pose intérieur sur la zone de la porte automatique uniquement, coffre non visible de l'extérieur.

Mise en peinture de l'ensemble des menuiseries aluminium en noir (sous réserve d'acceptation de la déclaration préalable),

Installation d'enseignes suivant notre avant-projet, sous réserves d'accord des ABF.

Travaux intérieurs :

- Une Autorisation de Travaux pour ERP sera déposée : CERFA N°13824-03

Dépose et évacuation des éléments non conservés.

Parties non accessibles au public (R-1) :

- Remise au propre des espaces.
- Remise en conformité électrique
- Réfection des sanitaires pour le personnel
- Sol souple posé sur l'ensemble
- Revêtements muraux : faïence conservée en l'état
- Faux plafond : dalles 600 x 600 blanches conservé sur les zones existantes
- Plateforme PMR déposée, et trémie rebouchée

Surface accessible au public :

- Sol, lames PVC type parquet Normes grand passage U3P4
- Revêtements muraux : peinture et parement brique sur certains murs
- Faux plafond : plaque de Placoplatre sur l'ensemble du rdc
- Climatisation réversible – Existante conservé, remise en route + changement des filtres et maintenance prévue
- Mobiliers centraux et mobilier muraux constitué de bois et de métal

Travaux d'installation et appareillages électriques, plomberies, Luminaires, Climatisation, VMC, Seront tous réalisés suivant les normes en vigueur.