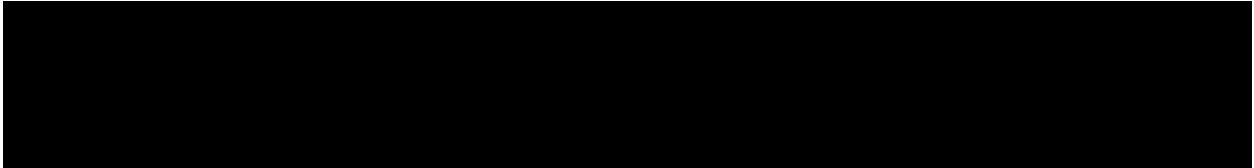


## BAIL COMMERCIAL

(ARTICLES L.145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE)

### Entre les soussignées



Ci-après dénommée "le bailleur",  
D'une part,

### Et

La société **GROUPE LEPAPE**, société par actions simplifiée au capital de 5 840 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le N° 751 554 445, dont le siège social est 39-41 rue d'Artois 75008 PARIS, représentée par son Président Monsieur Claude LEPAPE, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée "le preneur",  
D'autre part,

### Il a été arrêté et convenu ce qui suit

#### Article 1 OBJET

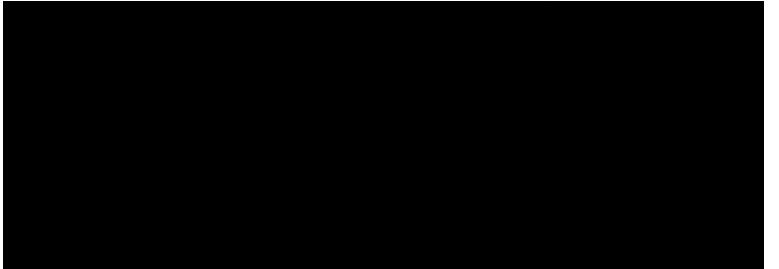
Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les lieux ci-après désignés dont il est propriétaire,

#### Désignation

Dans un immeuble situé 1 rue d'Italie 06 000 NICE.

Un local en rez-de-chaussée et en 1er étage donnant sur cour privative représentant le lot n° 24 auquel sont attachés les 28/1 100e des parties communes de l'immeuble et lot n° 22 auquel sont attachés les 45/1 100e des parties communes de l'immeuble ; le tout d'une superficie d'environ 238 m<sup>2</sup>.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.



## **Article 2 DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 15 avril 2022 pour se terminer le 14 avril 2031.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 du code de commerce.

## **Article 3 ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à frais partagés, le jour de l'entrée en jouissance du preneur.

## **Article 4 DESTINATION**

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, à l'usage exclusif de commerce de détail d'articles et matériel de sports et de loisirs, vente et réparation de cycles, matériel de santé et de remise en forme, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord du bailleur.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers. Il s'oblige à se conformer à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives et mises aux normes qui s'imposeraient au Preneur en raison de son activité particulière dans les locaux mais aussi qui seraient inhérentes au local loué de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

## **Article 5 LOYER**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **78 000 € Hors Taxe**.

De convention expresse, le loyer est ramené pour la période du 15 avril 2022 au 14 avril 2023 à la somme de 66 000 € HT annuel et pour la période du 15 avril 2023 au 14 avril 2024 à la somme de 72 000 € HT annuel.

De plus, en raison des travaux effectués par le preneur, le bailleur accorde une gratuité de loyer jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2022.

La première échéance de loyer due par le preneur sera celle du 3<sup>eme</sup> trimestre 2022.

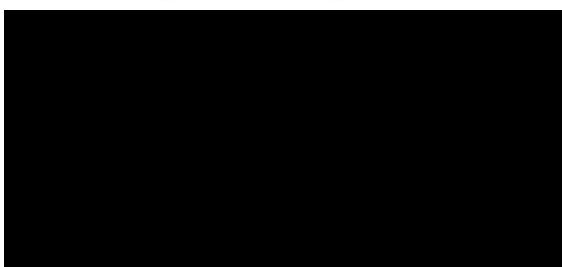
Le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

### **5/1 Modalités de paiement**

Le loyer est payable en quatre termes trimestriels anticipés, le premier jour de chaque trimestre civil.

Tous les paiements devront être effectués par prélèvement automatique bancaire, ou par virement sur le compte bancaire du bailleur ou de son mandataire.

En cas de non-paiement, même partiel, au terme convenu, l'échéance sera majorée de cinq pour cent de la somme due.



Il devra jouir des lieux raisonnablement suivant leur destination, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux autres occupants. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il devra, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Il fera son affaire personnelle de toutes les démarches en vue d'obtenir le branchement de lignes téléphoniques, Internet et autres télécommunications équipant les lieux loués, et s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Il fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux loués.

Il ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, et autres.

Il devra se conformer aux prescriptions du règlement de l'immeuble.

#### 7/2 Entretien - Réparations

Le preneur conservera les lieux loués, en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du bail et devra les restituer tels lors de son départ.

Il effectuera pendant le cours du bail et à ses frais tous les travaux et réparations qui seraient nécessaires, y compris ceux qui seraient occasionnés par la vétusté, à l'exception des réparations visées à l'article 606 du code civil, qui demeurent à la charge du bailleur.

Le preneur devra entretenir et remplacer à ses frais, si besoin est quelle qu'en soit la cause, en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage telles que les installations électriques, de sécurité, climatisation, ventilation, appareils sanitaires, canalisations ainsi que les fermetures, serrures, fenêtres, portes, volets, les glaces, vitres et vitrines, revêtements de sol, de murs ou de plafond.

#### 7/3 Enseignes

Le preneur pourra poser une enseigne sous réserve de l'obtention des autorisations administratives ou de copropriété nécessaires et d'acquitter les taxes qui pourraient être dues à ce titre, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

#### 7/4 Sort des travaux, embellissements, améliorations

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations quelconques faits par le preneur, deviendront la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnité.

Les équipements matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors avant son départ.

#### 7/5 Travaux du bailleur

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur ou la copropriété serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués comme dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature. Toutefois si les travaux durent plus de vingt et un jours, il sera fait application des dispositions de l'article 1742 alinéa 2 du Code Civil.

## 5/2 Indexation du loyer

Le loyer sera indexé avec effet chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux, l'indice de départ étant celui du 4ème trimestre 2021, soit 118,59.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité ni demande du bailleur ou du preneur.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice légal sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice des loyers commerciaux, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par justice sur assignation de la partie la plus diligente.

## **Article 6 DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci versera au bailleur le jour de la prise d'effet des présentes, un dépôt de garantie d'un montant représentant trois mois de loyer soit la somme de 19 500 €

Ce dépôt sera remis au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2355 et suivants du code civil. Il restera aux mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le preneur pourrait devoir au bailleur à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Le dépôt ne sera productif d'aucun intérêt.

En cas de variation du loyer en vertu de la clause d'indexation ou de toute autre révision légale, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans la même proportion.

La restitution du dépôt de garantie sera exigible dans les deux (2) mois de la restitution des locaux au bailleur et à condition que le preneur soit à jour des obligations résultant des présentes.

## **Article 7 CHARGES ET CONDITIONS**

En outre, le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir sans indemnité ni réduction de loyer et à peine de tous dépens et dommages intérêts, et même de résiliation.

### 7/1 Jouissance des lieux

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis neuf mois avant chaque échéance triennale, le bailleur doit communiquer au preneur un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes.

Pour satisfaire à ces dispositions, le bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux au cours des trois prochaines années et qu'il n'en a pas réalisé au cours des trois années précédentes.

#### 7/6 Travaux du preneur

Le preneur est autorisé à faire tout changement de distribution, démolition ou percement de cloisons, exécuter les aménagements nécessaires à son activité à condition qu'ils ne touchent ni à la structure de l'immeuble tels que murs porteurs, piliers, poutres ou planchers, ni aux parties communes.

Les travaux devront être exécutés conformément aux règles de l'art, sous sa propre responsabilité et à ses frais, conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques.

Le preneur sera tenu au paiement de la totalité des travaux de réparation des lieux loués pour les dommages qui surviendraient aux lieux loués lors ou par suite de ses travaux, Il en sera présumé responsable à l'égard du bailleur.

Si ces travaux concernent la structure de l'immeuble ou les parties communes, ils devront être préalablement autorisés par le bailleur sur présentation des plans et descriptifs, ainsi que par la copropriété le cas échéant. Ils devront être effectués sous la surveillance d'un maître d'œuvre, architecte et/ou bureau d'études et avoir fait l'objet des déclarations et autorisations d'urbanisme éventuellement requises et être précédés de la souscriptions d'une assurance de responsabilité couvrant les dommages et préjudices occasionnés par leur exécution.

Le preneur justifiera au bailleur de ces assurances avant tout commencement de travaux.

#### 7/7 Sécurité - Mise aux normes

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet du présent bail et de leur utilisation incombe au preneur.

Le preneur s'oblige à réaliser, à ses frais exclusifs, tous travaux de mise aux normes de sécurité, d'hygiène, d'environnement ou d'accessibilité rendus obligatoires par les dispositions législative ou réglementaire actuelles et futures rendues nécessaires par l'activité exploitée dans les locaux loués.

Le preneur devra s'assurer de la compatibilité avec ces mêmes normes de tout matériel qu'il installera dans les lieux loués.

Il pourra exécuter ces travaux à condition d'en avertir le bailleur, sous la surveillance et le contrôle d'un homme de l'art et sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives et autres éventuellement nécessaires.

Il s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

#### 7/8 Visite des lieux loués

Le preneur devra laisser le bailleur et ses représentants visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état.

Sauf en cas d'urgence, ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux jours et heures ouvrables, après un préavis de 48 heures.

#### 7/9 Impôts - Taxes

Le preneur devra payer ses contributions personnelles, toute taxe liée à son activité ou à son occupation des lieux loués tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, toutes nouvelles taxes municipales ou autres pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit.

Il devra supporter lesdites impositions, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

#### 7/10 Taxe foncière

En outre, le preneur supportera la taxe foncière des locaux loués et les taxes additionnelles. A cet effet il versera au bailleur avec chaque terme de loyer une provision égale au quart, ou au douzième en cas d'option pour le paiement mensuel du loyer, de la taxe foncière de l'année précédente. Ces provisions seront régularisées en plus ou en moins au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours.

#### 7/11 Charges

Le preneur paiera ses consommations d'eau, d'électricité et autres fluides, les fournitures et prestations individuelles ou collectives liés à l'usage du bien loué.

Le preneur supportera directement ou remboursera au bailleur s'il en a fait l'avance, les charges de copropriété et de gérance afférentes aux lots de copropriété objet du bail, les taxes et prestations dont il bénéficie, les dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux lieux loués et aux parties communes de l'immeuble ainsi qu'à leurs équipements, les dépenses de ravalement de façade exigé par l'autorité publique, le tout à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du code civil, qui demeurent à la charge du bailleur.

#### 7/12 Inventaire

Est demeuré ci-annexé, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans le délai dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

#### 7/13 Assurances

Le Preneur devra assurer les risques propres à son exploitation en particulier, souscrire :

a) Un contrat d'assurance de responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels, immatériels ou autres, causés aux tiers.

b) Un contrat d'assurance incendie, explosion, dégâts des eaux garantissant :

- ses biens propres en valeur de remplacement au jour du sinistre.

- ses responsabilités d'occupant à l'égard du bailleur, de la copropriété, des voisins et des tiers en général.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à leur paiement. A toute réquisition du Bailleure, il devra produire une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés

La police d'assurance prévue à l'alinéa b devra comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur et ses assureurs. A titre de réciprocité, le contrat d'assurance souscrit par le bailleur devra comporter une clause de renonciation à recours contre le preneur et ses assureurs.

Le preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée avec avis de réception, le bailleur, la copropriété et les autres occupants de tous risques aggravants pouvant résulter de la création de son activité.

Il sera tenu de rembourser toutes surprimes qui, en raison de son activité, seraient réclamées tant au bailleur qu'aux occupants de la copropriété.

Enfin, le preneur déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur, notamment : en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués, en cas de troubles apportés à sa jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

De son côté, le bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire du bâtiment.

#### Sinistres

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice résultant du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

#### 7/14 Cession du bail

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie sans avoir recueilli l'accord exprès du bailleur.

Le preneur sera toutefois autorisé à céder son fonds de commerce sous réserve d'en informer préalablement le bailleur par lettre recommandée accusé de réception et lui avoir transmis toutes les garanties de solvabilité du repreneur.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire du preneur, la cession du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

#### 7/15 Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite.

Dans le cas où le bailleur accepterait de lever cette interdiction, il est précisé à titre de condition déterminante de l'autorisation de sous-louer, que les lieux loués sont et demeureront indivisibles dans la commune intention des parties.

#### 7/17 Restitution des lieux loués

En fin de bail, le preneur devra rendre les biens loués en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour

l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le bailleur les fera exécuter aux frais du preneur sur devis des entreprises désignées par le preneur dans l'état des lieux, ou choisies par le bailleur en cas de défaillance des entreprises désignées par le preneur ou à défaut de désignation par le preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux incomptant au preneur tels que révélés dans l'état des lieux, le preneur supportera et réglera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, cette indemnité devant être réglée mensuellement et d'avance.

#### 7/18 Conditions relatives à la copropriété

Le preneur déclare :

- avoir parfaite connaissance des clauses et conditions contenues dans le règlement de copropriété applicable aux lieux loués et ses modificatifs et reconnaît que le bailleur lui en a remis un exemplaire dès avant ce jour,
- s'obliger à exécuter toutes les obligations en résultant, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur de ce chef,
- s'obliger à respecter tout éventuel modificatif dudit règlement, le tout de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

#### 7/19 Provision sur charges et taxes

Le preneur réglera avec chaque terme de loyer une provision déterminée par le bailleur en fonction des dépenses de l'année précédente.

La liquidation et la régularisation des comptes de charges est communiquée chaque année au preneur, à partir de la deuxième année du bail, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété de l'exercice précédent.

La provision pour taxe foncière est fixée à 6 222 /an, pour la première année du bail.

La provision pour charges est fixée à 1400 /an, pour la première année du bail.

#### 7/20 Modalités de paiement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur les provisions sur charges en même temps que les loyers, par prélèvement automatique bancaire, ou virement sur le compte du bailleur ou de son mandataire.

Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

### **Article 8 CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme ou partie de terme de loyer, des charges et accessoires, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire. Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

En ce cas, toute somme remise à titre de dépôt de garantie restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages intérêts.

Dans tous les cas de résiliation du bail et jusqu'à restitution des lieux loués au bailleur libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur pour chaque journée échue jusqu'à la restitution, sera égale au dernier loyer journalier majoré de 20 %. Cette indemnité sera payable mensuellement, à terme échu.

Les charges seront également dues jusqu'au jour où les locaux loués auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts.

### **Article 9 FRAIS**

Le preneur paiera les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Dans le cas où les parties décideraient de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront partagés entre le bailleur et le preneur.

### **Article 10 ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à son siège social et le preneur dans les lieux loués.

### **Article 11 DIAGNOSTICS TECHNIQUES –**

Seront annexés aux présentes au plus tard le jour de la prise d'effet du bail :

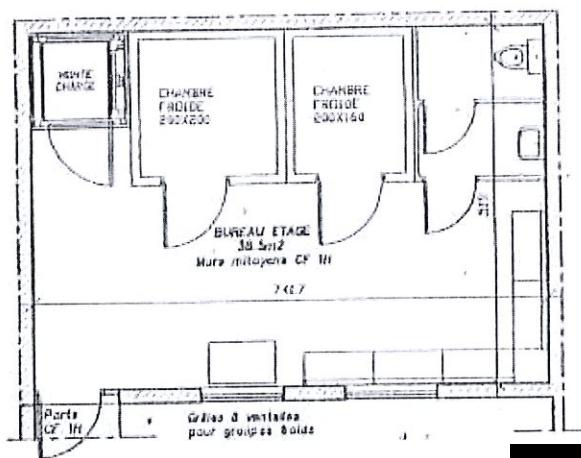
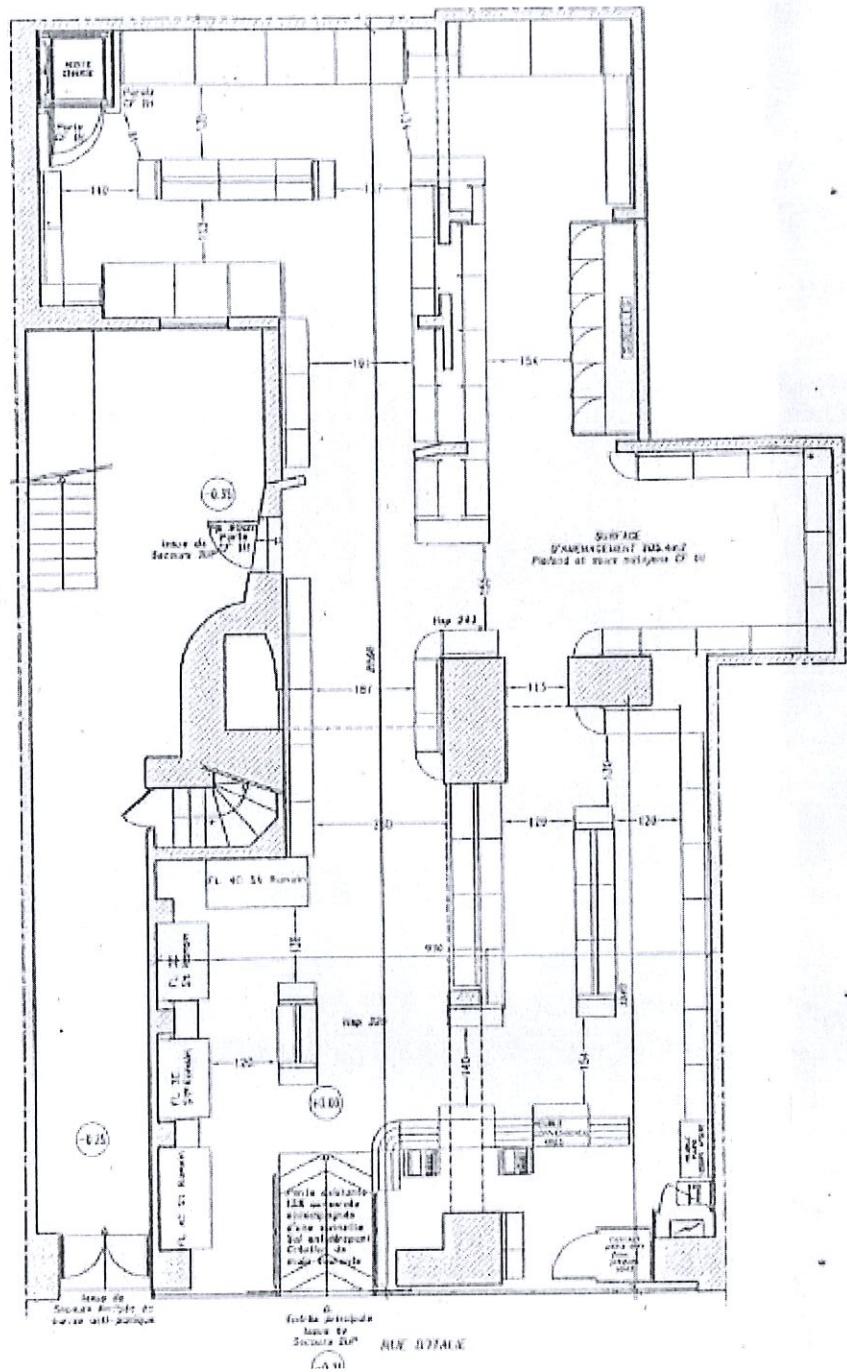
- L'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I de l'article L125-5 du code de l'environnement.
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L1334-13 du code de la santé publique.  
Il est précisé que le preneur reconnaît avoir eu connaissance d'un diagnostic établi en 2013, ne révélant pas la présence d'amiante à l'intérieur des locaux et mentionnant l'existence d'un tuyau en fibrociment situé dans la cour. Pour le cas où le nouveau diagnostic révélait la présence d'amiante à l'intérieur des locaux, il est convenu que le bailleur prendra en charge les travaux nécessaires.
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-1 du code de la construction et de l'habitation.

## ANNEXES VISEES PAR LES PARTIES

- Répartition charges
- Plan des locaux
- Diagnostics techniques : amiante, DPE, Etat des risques naturels et technologiques

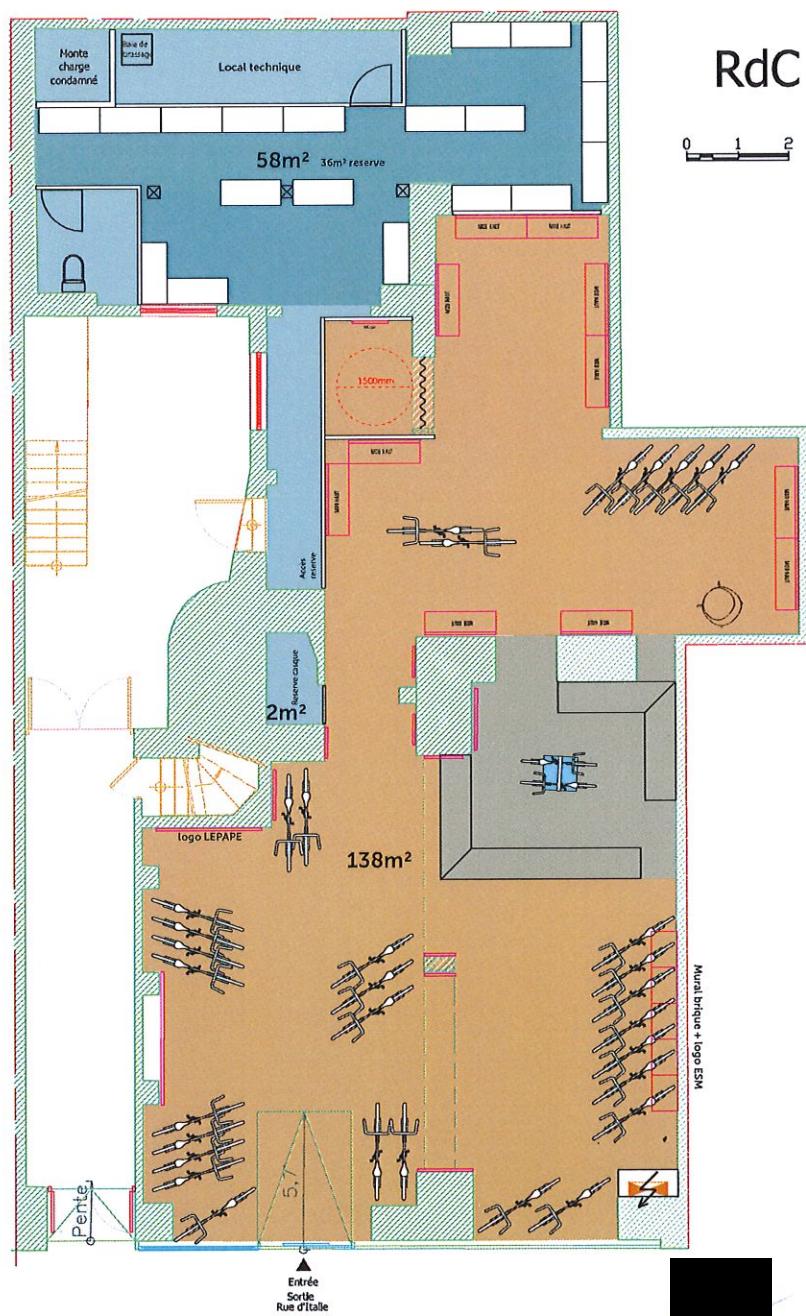
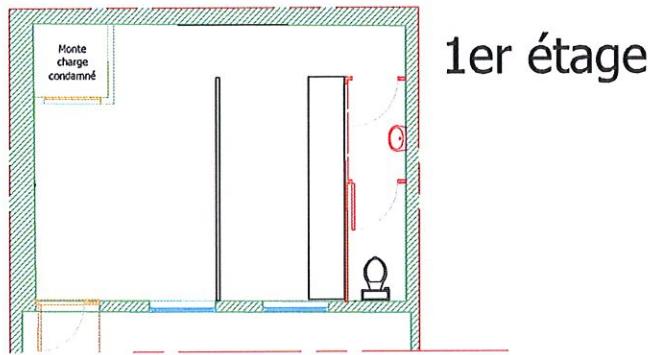
<b>Annexe au bail : Inventaire des catégories de charges-prestations liées au bail</b>			
Adresse : 1 rue d'Italie 06000 NICE			
Nom du locataire : GROUPE LEPAPE			
Catégories de charges/Prestations	Charge Locataire	Charge Propriétaire	commentaires précisions
<b>Contrats de maintenance :</b>			
Monte charge	100%	0%	monte charge non accessible réserves sur fonctionnement
Climatisation	100%	0%	
Chauffage	100%	0%	
Ouvrants/serrurerie	100%	0%	
Porte(s) automatique(s)	100%	0%	
Nettoyage	100%	0%	
Plomberie	100%	0%	
Réseaux	100%	0%	
Installations électriques	100%	0%	
<b>Fluides/Abonnements :</b>			
Électricité	100%	0%	
Eau chaude	100%	0%	
Eau froide	100%	0%	
Téléphone	100%	0%	
<b>Autres charges :</b>			
Honoraires Mandataire - Gestion des loyers	0%	100%	
Honoraires Syndic	100%	0%	
Charges syndic	100%	0%	
Entretien et réparations diverses	100%	0%	
Mise en conformité Immeuble hors travaux Article 606 du Code Civil	100%	0%	
Mise en conformité Locaux loués hors travaux Article 606 du Code Civil	100%	0%	
Assurance Bailleur	100%	0%	
Frais et honoraires de contentieux	100%	0%	
Etat des lieux (Huissier)	50%	50%	si demandée par une des parties
<b>Impôts et taxes :</b>			
Taxes foncières y compris taxes additionnelles et frais de rôle	100%	0%	
Taxes enlèvement ordures ménagères	100%	0%	
Impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués, de	100%	0%	
Autres Impôts/taxes/redevances dont le redevable légal est le Propriétaire	0%	100%	
<b>Travaux :</b>			
Mise en conformité Immeuble relevant de l'Article 606 du Code Civil	0%	100%	
Mise en conformité Locaux Loués relevant de l'Article 606 du Code Civil	0%	100%	
Travaux visant à remédier à la vétusté et relevant de l'Article 606 du Code Civil	0%	100%	
Travaux visant à remédier à la vétusté ne relevant pas de l'Article 606 du Code Civil	100%	0%	
Ravalement façades	100%	0%	
Nettoyage façade	100%	0%	
Remise en état des équipements	100%	0%	
Article 605 du C.Civil	100%	0%	
Article 606 du C.Civil	0%	100%	
Honoraires liés à la réalisation de travaux Article 606 du C.Civil	0%	100%	







## PROJET





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

Articles R.1334-14, R.1334-17 et 18, R.1334-20 et 21, R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ; Arrêtés du 12 décembre 2012, arrêté du 21 décembre 2012 ;

### A INFORMATIONS GENERALES

#### A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Bureaux Propriété de:  
 Cat. du bâtiment : Commerce  
 Etage : RDC  
 Numéro de Lot : NC  
 Référence Cadastrale : NC  
 Date du Permis de Construire : Antérieur au 1 juillet 1997  
 Adresse : 1 rue d'Italie  
 06000 NICE

#### A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom :	Documents fournis :	Néant
Adresse :	Moyens mis à disposition :	Néant
Qualité :		

#### A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° : 20666 A	Date d'émission du rapport :	01/04/2022
Le repérage a été réalisé le : 01/04/2022	Accompagnateur :	Le locataire
Par : PERSICI Rudy	Laboratoire d'Analyses :	I.T.G.A.
N° certificat de qualification : CPDI0013	Adresse laboratoire :	Arteparc - Bât E Route de la Cote d'Azur CS n°30012 13590 MEYREUIL
Date d'obtention : 23/05/2018	Numéro d'accréditation :	1-1029
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :	Organisme d'assurance professionnelle :	GAN
ICERT	Adresse assurance :	8-10 rue D'Astorg 75383 PARIS CEDEX
Parc Edonia - Bât G	N° de contrat d'assurance :	161.342.475
Rue de la Terre Victoria	Date de validité :	31/03/2023
35760 ST GREGOIRE		
Date de commande : 01/04/2022		

### B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise

**VériDiag®**  
EXPERTISES  
34 rue Jean Canavès 06100 NICE  
Tél. 04.93.21.20.21  
SIRET 502 398 233 00044

Date d'établissement du rapport :

Fait à NICE le 01/04/2022

Cabinet : VERIDIAG

Nom du responsable : PERSICI Rudy

Nom du diagnostiqueur : PERSICI Rudy

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



## C SOMMAIRE

<b>INFORMATIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
DESIGNATION DU BATIMENT .....	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE .....	1
EXECUTION DE LA MISSION .....	1
<b>CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR .....</b>	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>CONCLUSION(S) .....</b>	<b>3</b>
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION .....	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION .....	3
<b>PROGRAMME DE REPERAGE.....</b>	<b>4</b>
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE ( AR.T R.1334-21).....	4
<b>CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE .....</b>	<b>5</b>
<b>RAPPORTS PRECEDENTS .....</b>	<b>5</b>
<b>RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE .....</b>	<b>6</b>
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION .....	6
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE .....	7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	8
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE .....	8
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	8
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	9
COMMENTAIRES .....	9
<b>ELEMENTS D'INFORMATION .....</b>	<b>9</b>
<b>ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION .....</b>	<b>10</b>
<b>ANNEXE 2 – CROQUIS .....</b>	<b>11</b>
<b>ANNEXE 3 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS .....</b>	<b>12</b>
<b>ANNEXE 4 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ .....</b>	<b>14</b>

## D CONCLUSION(S)

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

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante :

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Méthode	Etat de dégradation	Photo
18	Cour	RDC	Conduit	A	Amiante ciment	Jugement personnel	Matériaux dégradé	

### ➔ Recommandation(s) au propriétaire

#### EP - Evaluation périodique

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit
18	Cour	RDC	Conduit	A	Amiante ciment

#### Liste des locaux non visités et justification

Aucun

#### Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

20666 A

Véridiag  
EXPERTISES

34 rue Jean Canavès - 06100 NICE - Tél : 04.93.21.20.21 - Email : contact.veridiag@yahoo.fr  
VERIDIAG SARL au capital de 80000€ - RCS NICE 502398233 - Siret 502 398 233 00028 - APE 7120 B

## E PROGRAMME DE REPERAGE

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

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

#### COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER

Flocages

Calorifugeages

Faux plafonds

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

### Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Ar.t R.1334-21)

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

## F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 01/04/2022

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

Conditions spécifiques du repérage :

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

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

Procédures de prélèvement :

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

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

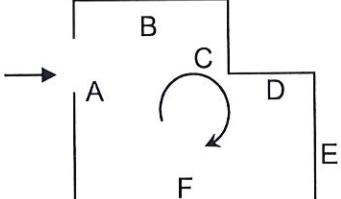
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

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

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

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

Sens du repérage pour évaluer un local :



## G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

20666 A

VériDiag®  
EXPERTISES

34 rue Jean Canavès - 06100 NICE - Tél : 04.93.21.20.21 - Email : contact.veridiag@yahoo.fr  
VERIDIAG SARL au capital de 80000€ - RCS NICE 502398233 - Siret 502 398 233 00028 - APE 7120 B

## H RESULTATS DETAILLÉS DU REPERAGE

### LISTE DES PIÈCES VISITÉES/NON VISITÉES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Local	RDC	OUI	
2	Dégagement	RDC	OUI	
3	Bureau n°1	RDC	OUI	
4	Bureau n°2	RDC	OUI	
5	Bureau n°3	RDC	OUI	
6	Local technique	RDC	OUI	
7	Vestiaire n°1	RDC	OUI	
8	Réserve	RDC	OUI	
9	Vestiaire n°2	RDC	OUI	
10	Salle d'eau n°1	RDC	OUI	
11	WC n°1	RDC	OUI	
12	WC n°2	RDC	OUI	
13	WC n°3	RDC	OUI	
14	Local entretien	RDC	OUI	
15	Bureau n°4	RDC	OUI	
16	Sas	RDC	OUI	
17	Hall	RDC	OUI	
18	Cour	RDC	OUI	
19	Bureau n°5	1er	OUI	
20	Salle d'eau n°2	1er	OUI	
21	WC n°4	1er	OUI	
22	Bureau n°6	1er	OUI	

20666 A