

Immeuble	:	55 rue d'Aguesseau 92100 Boulogne-Billancourt
Situation	:	Rez-de-chaussée
Durée	:	9 ou 12 ans
A compter du	:	01/04/2024

B A I L C O M M E R C I A L

Soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage. (Mis à jour décret PINEL)

ENTRE LES SOUSSIGNES

Les Sociétés :

- « **O.B.M.** », société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 Euros, ayant son siège à VERSAILLES (78000), 7 Rue des Bourdonnais, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 392 702 189 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES.

Propriétaire du droit d'usufruit temporaire de l'Immeuble pour une durée de quinze (15) ans et six (6) mois à compter du 16 décembre 2009.

- « **SCI BOULOGNE 55 AGUESSEAU** », société civile au capital de 1.000 Euros, ayant son siège à VERSAILLES (78000) 7 Rue des Bourdonnais, dans les bureaux de la Sté OBM, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 518 603 667.

Propriétaire du droit de propriété de l'Immeuble grevé du droit d'usufruit temporaire pour une durée de quinze (15) ans et six (6) mois à compter du 16 décembre 2009.

Ces deux sociétés agissant indivisément et solidairement entre-elles dans le cadre du présent bail.

Représentées conjointement par M Olivier de la Morinière, en qualité de gérant des sociétés, habilité aux fins des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après désignées "Le Bailleur"

D'UNE PART,

ET

La Société « **Les Bulloins** », Société par Actions Simplifiée au capital de 7 516,32 Euros, dont le siège social est à PARIS, 6 rue d'Armaillé (75017), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 877 652 495,

représentée par sa Présidente, **Madame COMIER Aliénor épouse de LA TAILLE**, née le 15/09/1987 à Versailles (78) et domiciliée 69 rue de Lyon à PARIS (75012), ayant tous pouvoirs aux fins des présentes, ainsi qu'elle le déclare,

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

Pour les besoins des communications électroniques, dont la signature du présent contrat, le Preneur déclare l'adresse mail et le numéro de téléphone suivants :

E-Mail : alienor.delataille@bulloins.com

Tél. portable: 06 88 86 89 54

Ci-après désignés "Le Preneur"

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Le Preneur reconnaît :

- parfaitement connaître les locaux objets des présentes **pour les avoir amplement visités.**
- s'être enquis auprès du Bailleur, au cours des contacts et pourparlers ayant précédé la conclusion du présent contrat, de toutes les informations et circonstances qu'il estimait nécessaires et suffisantes à éclairer son consentement et à conclure les présentes.
- avoir reçu du Bailleur lesdites informations et les réponses souhaitées, sans restriction aucune.
- avoir pu négocier et discuter les clauses du présent contrat avant signature et considère que les stipulations contenues dans l'acte respectent fidèlement les accords intervenus et lui donnent satisfaction.

Bailleur et Preneur déclarent en outre :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.
- que les présentes, en cela compris l'exposé, expriment l'intégralité de l'accord conclu entre les Parties; elles prévalent sur toutes propositions, accords ou échanges de lettres antérieurs à sa signature.

Enfin, le contrat est constitué de CONDITIONS PARTICULIERES et de CONDITIONS GENERALES qui forment un tout indissociable ; en outre, les conditions générales ne trouveront application que pour autant qu'elles soient compatibles avec la situation juridique, la consistance et la configuration des lieux. S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des articles des CONDITIONS GENERALES et les articles des CONDITIONS PARTICULIERES, ces dernières prévaudront.

La dénomination de « CONDITIONS GENERALES » n'est que générique et n'a pas pour effet de conférer au présent contrat la nature d'un contrat d'adhésion ; les stipulations qui y sont contenues ont été discutées et le cas échéant amendées, et ne constituent qu'une partie de l'accord global intervenu entre les parties et matérialisé par la signature des présentes.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

CONDITIONS PARTICULIERES:

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte pour la durée et aux charges, clauses et conditions ci-après qui ont été négociées librement et de bonne foi entre les parties, les lieux, ci-après désignés, et ce, conformément aux dispositions à titre principal des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, R 145-1 et suivants et D145-12 et suivants du même code et à titre supplétif, aux dispositions du décret n° 53-960 du 30/09/1953 et à celles des textes modificatifs et notamment celles de la loi n° 65-356 du 12/05/1965, celles de la loi n° 85-1408 du 30/12/1985 et de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 publiée au J.O. le 19 juin 2014.

1) Adresse du bien immobilier loué :

55 rue d'Aguesseau - BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)

2) Désignation des biens loués et tantièmes de charges :

a) Désignation des lieux loués au sein de l'immeuble :

• Au rez-de-chaussée :

- Un local commercial correspondant aux lots de gestion n°1 et 2 équipé d'un bloc sanitaires central, accessible par deux portes d'entrée, l'une dans le hall d'entrée principal de l'immeuble, l'autre dans le second hall accessible par le patio, le tout d'une surface totale privative de 313,08m² selon le relevé effectué par l'entreprise Diagnostic HANSEN le 6 septembre 2022.
- La jouissance privative du jardin situé à l'arrière de l'immeuble.
- La jouissance privative d'un emplacement extérieur destiné à accueillir un local poussettes à créer par le Preneur.

• Au 1^{er} sous-sol : un emplacement parking n°26.

Ainsi que les lieux s'entendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, la Société preneuse déclarant parfaitement les connaître pour les avoir amplement visités et les accepter dans l'état où ils se trouveront au moment de la prise d'effet du bail tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances éventuelles, renonçant à élever aucune réclamation, même en cas d'erreur dans la surface ou la désignation ci-dessus.

Il est également précisé que les plans-schématiques ci-annexés sont non contractuels et n'ont pour objet que de permettre la localisation des biens loués, notamment en ce qui concerne la place de stationnement et le futur emplacement destiné à recevoir le local poussettes.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADUM

b) Tantièmes de répartition des charges :

			Charges Communes Générales	Ascenseur	Parkings
LOT	Localisation	Désignation	1.743	2.218	43
1	RdC	Local commercial	112	néant	néant
2	RdC	Local commercial	213	néant	néant
1026	1 ^{er} S-Sol	Parking N°26	4	9	1
Totaux			329	389	1

3) Adresse de facturation : adresse du bien loué

4) Dates de référence

Date d'effet du présent bail : 1^{er} avril 2024
Durée du présent bail : 9 ou 12 ans à la volonté exclusive du Preneur
Date d'expiration du présent bail : 31 mars 2036
Date de mise à disposition des lieux :
au jour de l'état des lieux établi par huissier convenu entre les parties, ceci sous réserve de fourniture préalable au représentant du Bailleur d'une attestation d'assurance correspondant aux locaux loués.

5) Destination du Lot principal : Crèche multi-accueil à caractère sociale

6) Statut des Baux Commerciaux :

Il est précisé que les locaux objets du présent bail font l'objet d'un classement en tant que locaux à usage commercial et que le Bailleur n'entend absolument pas renoncer à ce classement commercial. Dans l'hypothèse où le preneur relèverait du statut des professions libérales ou toute autre statut non commercial tel qu'associatif ou social, il est expressément précisé que les parties décident par le présent bail de soumettre leurs relations au statut des baux commerciaux, le preneur renonçant notamment à se prévaloir du caractère non commercial de sa profession en ce qui concerne les conditions de résiliation ou de renouvellement du présent bail.

7) Régime fiscal : TVA, taux en vigueur, soit à ce jour, 20 %

8) Loyer annuel de base Hors Taxes et Hors Charges : Cent Mille Euros H.T.
(100.000 € H.T.)

Périodicité d'appel 1^{er} jour de chaque trimestre civil, payable d'avance

Date du 1^{er} versement de loyer 1^{er} février 2025
pour la période du 1^{er} février 2025 au 31 mars 2025 compte-tenu de la franchise de 10 mois de loyer accordée au Preneur par le Bailleur.

9) Dépôt de garantie :

TROIS MOIS de loyer hors taxes et hors charges, soit : 25.000 €
(à régler par virement au Cabinet CGA Gestion à la signature du bail)
Ce dépôt de garantie sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

Initiales ou paraphe des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

10) Indexation automatique :

Date d'indexation : **1^{er} avril de chaque année** et pour la première fois le **1^{er} avril 2025**

Indice de base : **Indice des Loyers des Activités Tertiaires - INSEE – 3^{ème} trimestre 2023**
publié au Journal Officiel le **22/12/2023**, à savoir : **132,15**

11) Montant prévisionnel des charges et Taxes pour l'année civile en cours :

Provisions annuelles sur charges HT : **15.000 € H.T./ an**

Date du 1^{er} versement de charges : **Date de prise d'effet du bail**

Périodicité d'appel **1^{er} jour de chaque trimestre civil, à terme d'avance**
Prorata-temporis le cas échéant

Quote-part de Taxe Foncière à la charge du Preneur : **6.190 € + T.V.A. (valeur 2023)**
Prorata-temporis le cas échéant

Quote-part de Taxe Bureaux à la charge du Preneur : non applicable compte-tenu du caractère social de l'activité du Preneur, conformément à la réponse des services fiscaux en date du 10 Janvier 2024 ci-annexée.

Dans l'hypothèse où la législation en vigueur viendrait à changer, le Bailleur serait autorisé à refacturer au Preneur sa quote-part de taxe bureaux. Le Preneur s'engage à rembourser les taxes réellement payées par le Bailleur au titre des locaux loués par le présent bail, sans discussion possible.

12) Etat des lieux :

- ***Etat des lieux d'entrée :***

Il est convenu entre les Parties, dans leurs intérêts réciproques, que l'état des lieux d'entrée sera réalisé par acte d'huissier, aux frais partagés par moitié entre Bailleur et Preneur.

- ***Etat des lieux de sortie :***

Sauf convention contraire ultérieure, l'état des lieux de sortie sera réalisé par acte d'huissier, aux frais partagés par moitié entre Bailleur et Preneur.

13) Autres clauses particulières :

- **Renonciation aux deux premières facultés de résiliation triennale**

Le Preneur déclare renoncer à sa faculté de résiliation triennale aux 3 ans et 6 ans par rapport à la date de prise d'effet du bail, ce qui est accepté par le Bailleur qui en a fait une condition essentielle et déterminante à la signature du présent bail. En conséquence la première résiliation possible par le Preneur sera au 31 Mars 2033, avec un délai de préavis de 6 mois.

- **Autorisation de sous-location :**

Par dérogation à l'article V 9°) des Conditions Générales du bail, et sur demande expresse du preneur qui en a fait une condition essentielle et déterminante sans quoi il n'aurait pas contracté le présent bail, le Preneur est autorisé à sous-louer une partie des locaux, sans que cette autorisation ne remette en cause le caractère indivisible des locaux existant dans la commune intention des parties au sens de l'article L145-32 du code de commerce.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

En tout état de cause, le Preneur demeurera le seul interlocuteur du Bailleur et de son gérant et ne pourra en aucun cas s'exonérer vis-à-vis du bailleur de ses devoirs et obligations issues du présent bail.

- **Accès des usagers de la crèche**

L'accès des usagers de la crèche devra se faire impérativement par la porte située dans le second hall accessible par le patio, seul l'accès du personnel pourra se faire par la porte d'accès au hall principal de l'entrée de l'immeuble.

- **Jouissance privative exclusive du jardin – entretien et servitude de passage**

Les locaux objets du présent bail bénéficient d'un accès direct et privatif à un jardin situé en fond de parcelle. Le Preneur en a la jouissance exclusive, en contrepartie de quoi il se doit de l'entretenir.

Cette jouissance est grevée d'une servitude de passage ; le Preneur devra laisser l'accès à toute entreprise mandatée par le Bailleur ou son mandataire pour quel que motif que ce soit, sous réserve d'en avoir informé le Preneur au minimum une semaine à l'avance, sauf urgence. Les entreprises intervenantes devront prendre leurs dispositions pour perturber le moins possible l'activité du Preneur. Il souffrira également de la pose d'échafaudage pendant toute la période de travaux futurs de ravalement sans pouvoir prétendre à une indemnisation, quelle que soit la durée de ces travaux.

- **Condition suspensive d'obtention des autorisations administratives**

Sur demande expresse du Preneur, le bail est conclu sous condition suspensive d'obtention des autorisations administratives suivantes nécessaires à l'ouverture d'une crèche :

- Validation du pré-accord du plan financier (CAF, PMI, Région Ile de France, département des Hauts-de Seine, banques)
- Etude de faisabilité validée
- Pré-réservation par la mairie de Boulogne-Billancourt de 15 berceaux
- Obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires

A défaut d'obtention de l'un de ces éléments, le présent bail sera considéré comme n'ayant jamais été conclu.

Dans l'hypothèse où au 1^{er} avril 2024 le Preneur n'aurait pas encore obtenu les autorisations administratives nécessaires, il aurait la faculté soit de considérer que cet élément était une condition essentielle et déterminante de la conclusion du présent bail qui se trouverait donc dépourvu d'effet, soit de renoncer à cette condition suspensive et de faire son affaire personnelle de l'obtention ultérieure desdites autorisations.

Dans cette première hypothèse où le Preneur déciderait d'activer cette condition suspensive, le Bailleur retrouverait l'entière disponibilité des lieux et conserverait à titre d'indemnité d'immobilisation la moitié du dépôt de garantie versé et les frais et honoraires versés aux intermédiaires tant au titre de la commercialisation des lieux que de la rédaction du bail leur resteraient définitivement acquis, chacun de ces intermédiaires ayant réalisé le travail pour lequel il a été payé.

- **Travaux d'aménagement du Preneur**

Tous les travaux actuels et futurs d'aménagement des parties privatives louées nécessaires à l'installation et l'exploitation de la crèche seront à la charge exclusive du Preneur et sous en entière responsabilité, en ce compris notamment les travaux d'accessibilité et de mises aux normes des installations diverses.

Il fera son affaire personnelle des transformations des lieux selon les besoins de son activité, ceci dans le respect des règles de l'art et des normes de sécurité et autres en vigueur mais ces travaux devront faire l'objet d'un accord préalable du Bailleur sur le cahier des charges. Tous les travaux pouvant éventuellement toucher à la structure de l'immeuble ou à son aspect extérieur seront soumis à l'accord préalable de Bailleur.

Initiales ou paraphe des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

Par dérogation à l'article V 2°) des conditions générales du bail, le bailleur donne son accord de principe pour la pose d'une plaque sur la façade rue de l'immeuble mais pas pour une enseigne, sous réserve de sa parfaite intégration avec l'existant, de validation par le service de l'urbanisme et par le Bailleur d'un projet visuel incluant le positionnement, les dimensions, la couleur et le matériau.

- **Engagement de conservation d'indépendance électrique des deux lots de gestion 1 et 2**

Le Bailleur informe le Preneur que les deux lots de gestion n°1 et 2 actuellement réunis disposent chacun de leur propre tableau électrique. Le Preneur s'engage donc à conserver séparés les réseaux informatiques, électriques et de chauffage/climatisation avec deux climatisations réversibles indépendantes (une par lot) de sorte qu'ultérieurement les deux lots puissent être séparés sans modification notable.

- **Travaux d'aménagement d'un espace extérieur destiné à devenir un local poussettes**

Sur demande du Preneur, le Bailleur fera aménager un emplacement situé dans le patio, destiné à aménager un abri clos pour les poussettes des usagers selon emplacement identifié sur le plan en annexe.

Il appartiendra au Preneur de prendre à sa charge et sous sa responsabilité les travaux de création du dit abri qui devra être démontable et en aucun cas nuire à l'étanchéité existante. Si un éclairage apparaissait nécessaire au Preneur, l'installation sera réalisée à ses frais selon les modalités à valider par le Bailleur et l'alimentation électrique devra se faire à partir de l'installation électrique du Preneur et non l'électricité des parties communes.

- **Interdiction de stationnement dans les parties communes**

Aucune poussette ou autre mobilier ne sera autorisé à stationner dans les parties communes situées à l'extérieur de l'abri clos précité, ceci notamment pour des raisons de sécurité incendie et autres.

- **Franchise de loyer :**

A titre de participation aux travaux précités, le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer, mais pas de charges et taxes foncières, forfaitairement fixée à **10 mois de loyer** à compter de la date de prise d'effet du bail.

- **Travaux d'installation d'une climatisation à la charge du Bailleur**

Le Bailleur confirme au Preneur qu'il prend en charge l'installation d'une climatisation privative dans les locaux loués et précise qu'il a d'ores et déjà passé commande des travaux chiffrés dans le Devis N°SB/16766 de la société 3B CLIM qui procèdera à l'installation dès que son fournisseur aura pu lui fournir le matériel. Le Preneur s'engage à donner les accès nécessaires à l'entreprise pour que cette installation soit réalisée dans les meilleures conditions dans l'hypothèse où ceux-ci ne seraient pas terminés avant le 1^{er} avril 2024.

Le Preneur devra souscrire un contrat d'entretien de cette installation et justifier chaque année de la visite de maintenance auprès du mandataire du Bailleur.

- **Etat de restitution des locaux**

Les locaux devront être restitués dans le respect de la séparation précédemment rappelée et en très bon état d'entretien, libre de tout mobilier, étant entendu que les peintures et revêtements de sols devront être sans originalité particulière, d'un ton blanc cassé pour les peintures, pour permettre une relocation normale des lieux en deux locations distinctes l'une de l'autre, sans qu'aucun travaux ne soit nécessaires à faire réaliser par le Bailleur.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

- **Mandataire du Bailleur**

Le bailleur informe le Preneur qu'il a mandaté le Cabinet CGA Gestion pour la gestion administrative et financière du Présent bail à compter de sa signature.

Il sera notamment en charge d'éditer les appels de loyers, charges et taxes, et d'encaisser les sommes dues par le Preneur avant de les reverser au Bailleur après règlement des charges. Il sera donc l'unique interlocuteur du Preneur à partir de ce jour.

Pour les besoins des communications électroniques pour la gestion ultérieure, les coordonnées du Cabinet CGA Gestion sont les suivantes :

E-Mail : servicegestion@cgaparis.fr

Tél. : 01.53.20.44.00

14) Décret Tertiaire

Le Bailleur informe le Preneur que les locaux font partie d'un ensemble immobilier ayant plus de 1.000m² commerciaux et qu'il est donc assujéti aux exigences du Décret Tertiaire.

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

Il est expressément convenu entre les parties que le coût des travaux relevant de l'article 606 du code civil qui devront être réalisés dans l'immeuble relatifs à l'exécution des obligations issues du « décret tertiaire » seront exclusivement supportés par le Bailleur, qui ne pourra réclamer aucune contribution au Preneur à ce titre, à l'exception des actions réputées revenir au bailleur dans les textes de loi.

Pour accomplir les objectifs prévus par la loi, notamment en ce qui concerne les conditions d'exploitation et d'utilisation des Locaux Loués, le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à collaborer activement.

Le PRENEUR s'engage :

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

A informer le BAILLEUR de toute modification éventuelle des équipements des Locaux Loués ou de toute installation d'un nouvel équipement qui aurait des conséquences sur la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre, et à transmettre le cas échéant au BAILLEUR la documentation technique concernée correspondante ;

A exécuter à ses frais les actions relatives au Locaux Loués nécessaires pour atteindre les objectifs prévus par la loi, actions portant notamment et le cas échéant, sur l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, sur les modalités d'exploitation des équipements, sur l'adaptation des Locaux Loués à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants, **à l'exception des travaux réputés à la charge au bailleur conformément à la législation en vigueur** ;

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

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

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADUM

Le BAILLEUR s'engage à informer le PRENEUR des travaux portant sur les parties communes de l'Immeuble pour atteindre les objectifs prévus par la loi dès lors qu'il en aura eu connaissance.

15) Honoraires et frais :

➤ **Honoraires de négociation et d'intermédiation :**

Au titre des honoraires d'intermédiation et de négociation, le Preneur règle immédiatement par virement bancaire les sommes dues à l'agence Weezhome.

➤ **Honoraires de rédaction du bail :**

Le Preneur règle à la signature du présent bail au Cabinet CGA 53 rue de Rome à Paris 75008 ses honoraires de rédaction, tarifés à 6% H.T du loyer annuel H.T. et H.C., à savoir la somme de 6.000 € HT plus 1200 € de TVA au taux légal en vigueur de 20%, soit un total de 7 200 € TTC.

CONDITIONS GENERALES :

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte pour la durée et aux charges, clauses et conditions ci-après qui ont été négociées librement et de bonne foi entre les parties, les lieux, ci-après désignés, et ce, conformément aux dispositions à titre principal des articles L.145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce, et à titre supplétif, aux dispositions du décret n° 53-960 du 30/09/1953 et à celles des textes modificatifs et notamment celles de la loi n° 65-356 du 12/05/1965, celles de la loi n° 85-1408 du 30/12/1985 et de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 publiée au J.O. le 19 juin 2014.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Sous peine de résiliation du présent bail, le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux que ceux désignés aux Conditions Particulières, le Preneur déclarant parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, ou les occuper déjà, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec leurs dépendances éventuelles.

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

Les parties conviennent expressément que les locaux objets du présent bail forment un tout indivisible.

ARTICLE II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **douze années entières et consécutives**, qui commenceront à courir à la date d'effet précisée aux Conditions Particulières. Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial, industriel ou artisanal. Conformément à l'article L. 145-4 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sauf renonciation totale ou partielle indiquée aux conditions particulières. Tout congé émanant du Preneur devra être délivré par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception notifiée au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours, nonobstant toute disposition légale contraire, pour autant que celle-ci ne soit pas d'ordre public. Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23 1 et L.145-24 du code de commerce. Le congé du Bailleur devra toujours être délivré au moins 6 mois à l'avance et par acte d'huissier de justice.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

ARTICLE III - ETAT DES LIEUX

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce, et à la loi du 18 juin 2014, à l'entrée du Preneur, un constat d'état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement, par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, ou à défaut par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux sera annexé au présent bail par chacune des parties ; en cas de mutation à laquelle le Bailleur ne serait pas partie, il serait conservé par chacune des parties et remis au Bailleur à l'initiative de la partie la plus diligente. Lors d'une telle mutation, l'état des lieux est établi à frais partagés entre cédant et cessionnaire, le bailleur ne pouvant en aucun cas être recherché à ce sujet. Hormis l'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance, celui établi à l'occasion d'une mutation quelconque ne sera pas opposable au bailleur, seul l'état des lieux d'entrée établissant l'état dans lequel le Bailleur sera en droit d'exiger la restitution des locaux ; sous réserve qu'une clause travaux et/ou la clause de restitution ci-après ne prévoient pas une restitution dans un autre état.

ARTICLE IV - DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à l'usage précisé aux Conditions Particulières, étant entendu que le Bailleur ne conférant au Preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble, pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes ; ceci dans les limites prévues par le règlement de l'immeuble, notamment.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité ainsi que de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Le Preneur devra utiliser personnellement les locaux, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et y exercer exclusivement et de façon continue son activité conformément à son objet social.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

Le Preneur n'utilisera les éventuels emplacements de stationnement que pour y garer les véhicules automobiles de tourisme de ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute activité notamment de réparation, vidange, lavage.

Il n'y entreposera aucun matériel ou objet de quelque nature, en particuliers pneus, bidons d'essence ou huile.

Il respectera les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings telles qu'elles résultent de la réglementation en vigueur.

ARTICLE V - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

1°) Conditions générales de jouissance, conformité

Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail et accepte de prendre les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux, notamment d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et d'assurer indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires auxdits locaux pendant le cours du bail, non compris celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et pendant toute la durée du bail de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations législatives, administratives, de polices et autres applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, y compris celles résultant en particulier du code du travail et celles relatives à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, à l'hygiène, la salubrité et à la sécurité. Le Preneur en assumera seul la responsabilité et la charge financière, et devra, sous le contrôle d'un architecte agréé par le Bailleur, effectuer les mises en conformités qui s'imposent, non compris les gros travaux de l'art. 606 du code civil.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

Le Bailleur disposera du droit de choisir entre les différentes solutions susceptibles d'être retenues pour la mise en conformité.

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.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier pouvant exister.

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 ; il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

Les déchets industriels ou commerciaux ne devront en aucun cas être jetés dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès. Il devra veiller, pour la tranquillité, la bonne tenue et la sécurité de l'immeuble à ce que son personnel et sa clientèle ne séjournent pas dans les parties communes qui ne doivent être utilisées que comme des lieux de passage dans le respect des autres occupants.

Il ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire, du fait de la non-observation de ces instructions. Les cheminées éventuellement existantes doivent être considérées comme n'étant qu'à usage décoratif, l'étanchéité et la continuité des conduits n'étant en aucun cas garantie par le Bailleur. S'il existe une chaudière privative, son conduit d'évacuation n'est évidemment pas concerné par cette clause et doit être ramoné régulièrement par le preneur selon la réglementation en vigueur.

Le Preneur devra laisser pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au propriétaire.

Il devra également laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, et indiquer au Bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par lui, qui détient les clés des locaux loués.

2°) Travaux, installations, aménagements, entretien

Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil **sous réserve que le Preneur puisse maintenir son activité pendant les dits travaux ;**

Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination des locaux loués ou nuire à sa solidité de l'immeuble. 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, et en cas de doute s'assurer au préalable du poids autorisé auprès d'un architecte agréé par le Bailleur.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, chaleurs ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins ou ne pas être en parfaite conformité avec les réglementations applicables.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront en fin de jouissance, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger en fin de jouissance la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, sauf dérogation écrite donnée par le Bailleur pour des travaux préalablement autorisés par lui et sous condition que les travaux effectivement réalisés soient strictement conformes aux travaux préalablement autorisés.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés. Le Preneur devra supporter personnellement le coût de toute modification, réparation et remplacement s'il y a lieu des cheminées, gaines et conduits de fumée mis à sa disposition ou installés par lui et les rendre réglementaires s'il y a lieu, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge.

Le Preneur devra faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, les installations de chauffage, climatisation, production d'eau chaude et ventilation qui sont ou pourraient être installés dans les locaux ; en tant que de besoin, il devra faire procéder aux réparations de ces équipements et à leur remplacement si nécessaire. Il devra veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. Il devra faire déposer à ses frais et sans délais tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltrations ou incendie. Le Preneur aura la charge d'entretenir et réparer à ses frais les couvertures, ferrures et vitrages (synthétiques ou naturels) qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages et couvertures, en ce compris le nettoyage régulier et le déneigement des gouttières, chéneaux et verrières privatives.

3°) Etat d'occupation des lieux

Le Preneur devra souscrire directement tous les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone et plus généralement pour la fourniture des énergies nécessaires à l'exercice de l'activité conforme à la destination contractuelle des locaux, en payer régulièrement les factures, primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations et remplacements qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets, pour autant qu'ils concernent même pour partie seulement – mais au prorata - les locaux objets du bail.

4°) Entretien et surveillance des locaux

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais, toutes les menues réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques éventuels tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les maintenir en bon état d'apparence et de fonctionnement. Le Preneur devra maintenir les fermetures, joints, poignées, charnières, glissières, commandes manuelles ou électriques, volets, rideaux ou grille de fermeture en bon état de propreté, d'apparence, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à la réfection des peintures si nécessaire, et faire entretenir, réparer ou remplacer, si besoin est, les glaces, vitres (y compris celles des verrières, devantures, châssis et fenêtres de toit dès lors que ces vitres éclairent et/ou couvrent les parties privatives louées, parquets, carrelages, boiseries, devantures, etc. de sorte que l'ensemble soit en permanence en bon état.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sols et muraux en bon état et notamment remédier – si nécessaire par leur remplacement- à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, après en avoir avisé le Preneur au moins 48 h à l'avance, sauf cas de force majeure. Il devra également laisser faire tous les travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

Il devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

5°) Visite des locaux en période de préavis

En cas de congé donné ou de résiliation de bail, ou encore en cas de demande de renouvellement du bail formulée par le Preneur, il laissera visiter les lieux loués par le Bailleur, toute personne par lui mandatée – et notamment tout expert missionné pour donner un avis sur la valeur locative des locaux - ou d'éventuels candidats. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

6°) Contribution, impôts, taxes

Le Preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, Cotisation Foncière des Entreprises, taxes locatives et autres de toutes natures le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet, de supporter la charge de l'impôt foncier ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant lui être substitué, la taxe sur les bureaux, le tout de telle sorte que – dans la limite de ce que prévoit l'article R 145-35 du Code de commerce - le loyer ci-après stipulé soit net de toute charge pour le Bailleur comme il est dit à l'article VI_2° ci-après. Si la possibilité pour le Bailleur de refacturer au Preneur tout ou partie desdits impôts et taxes venait à disparaître, le loyer en principal serait automatiquement et immédiatement majoré d'autant, pour ne pas bouleverser l'équilibre financier sur lequel les parties se sont mises d'accord pour contracter.

7°) Assurances et recours

a) assurance du Bailleur

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

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions,

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (notamment lorsque la hauteur de stockage est supérieure à 6 m) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

b) assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général. Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace, vitres et matériels de même nature.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur – par la production des conditions générales et particulières des polices souscrites, outre les quittances afférentes au paiement des primes - à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes. Le Preneur remboursera, au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur, ceci étant compris dans les appels de charges.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à sa Compagnie, et en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

c) Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

Le Preneur ne pourra rendre le Bailleur responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause, telle que le refoulement d'égout ; il devra faire réaliser les travaux nécessaires à une parfaite étanchéité du sol dans les locaux destinés à recevoir de l'eau ou à être lavé à l'eau, ceci afin que la solidité et la bonne conservation de l'immeuble et de ses fondations soit assurée.

Le Preneur assumera l'entière responsabilité des conséquences directes ou indirectes que pourraient avoir ses négligences et notamment le défaut d'entretien ou la non-exécution de travaux qui auraient pu éviter un sinistre.

8°) Cession – Droit de préférence du Bailleur

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur qui n'aura pas à justifier son éventuel refus. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, sous réserve d'agrément préalable de celui-ci par le Bailleur après communication, par Lettre Recommandée ou remise par huissier, des justificatifs d'identité de l'acquéreur, des conditions financières et juridiques de la cession projetée réception et des justificatifs de solvabilité du cessionnaire pressenti par le cédant.

Le Bailleur bénéficiera toujours d'un droit de préférence s'il souhaite se substituer au cessionnaire pressenti aux mêmes conditions ; s'il entend faire jouer ce droit, il devra le faire savoir par Lettre Recommandée ou acte d'huissier dans le mois suivant la réception de la notification du projet de cession et des derniers justificatifs par le Bailleur ; dans ce cas, le Bailleur disposera de deux mois pour réaliser l'acquisition.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Quant au Preneur, il restera répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

loyers et de l'exécution des conditions du bail, pendant une durée de 3 ans à compter de la cession (Loi du 18 juin 2014 – Art. L. 145-16-2). S'il existe une caution solidaire fournie par le cessionnaire, celle-ci restera valable à l'égard du Bailleur pendant la même durée de 3 ans.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra dans le mois de sa date être signifié par acte d'huissier au Bailleur ou à son mandataire, sans frais pour lui.

9°) Sous-location - Location-gérance

Le Preneur ne pourra sous-louer, mettre à disposition sous quelque forme que ce soit, totalement ou partiellement, les locaux loués sans le consentement exprès, préalable et par écrit du Bailleur qui n'aura pas à justifier son éventuel refus.

Il en sera de même de la mise en location-gérance qui n'est pas autorisée dans le cadre du présent bail.

En tout état de cause, en cas de sous-location ou de mise en location-gérance qui serait autorisée ultérieurement, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail.

Le sous-bail éventuel n'aura sa pleine validité que dans le cadre du bail en cours – hors tout renouvellement – et des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

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

10°) Téléphone-Internet

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et Internet ainsi que de l'installation des réseaux y afférents, et restera en conséquence titulaire de ses lignes. Il ne pourra en aucun cas demander au Bailleur une participation dans les frais de raccordement au câble ou à la fibre optique, même si l'immeuble n'est pas collectivement câblé ou fibré.

11°) Fin de jouissance – Accession - Restitution des locaux

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront en fin de bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger en fin de jouissance la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, sauf dérogation écrite donnée par le Bailleur pour des travaux préalablement autorisés par lui et sous condition que les travaux effectivement réalisés soient strictement conformes aux travaux préalablement autorisés.

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

Nonobstant les constatations de l'état des lieux d'entrée, le Preneur devra au plus tard le jour de son départ des lieux loués, les rendre en parfait état, à savoir notamment : peintures des murs, boiseries et plafonds refaites à neuf dans les règles de l'art et dans un style et un coloris conforme à ce qui existait lors de l'entrée dans les lieux ; il en sera de même des sols et revêtements de sols qui devront remis à neuf. Le surplus devra être restitué en bon état d'usage et d'entretien, de sorte qu'un nouveau locataire n'ait pas à revendiquer des travaux auprès du Bailleur. La bonne réalisation de ces conditions sera constatée par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Outre les peintures et revêtements de sols précités, il est expressément convenu que les conséquences de la vétusté (au sens de l'usure) résultant de l'usage demeurent à la charge du Preneur ; étant entendu que la vétusté non due à l'usage mais à l'obsolescence ou à l'âge d'un équipement ou d'un revêtement ne sera pas imputable au Preneur sortant. Aucune excuse autre que celle précitée ne pourra être invoquée par le Preneur sortant pour restituer ces lieux et/ou équipement en mauvais état ; à fortiori si des franchises ou réductions de loyers ont été consenties au Preneur pour la remise en état des lieux et/ou équipements. Les Parties reconnaissent que le loyer négocié entre elles a pris en compte ces obligations de remise en état.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

L'état des lieux de sortie dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties, comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Malgré la remise des clés, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration ; le loyer restant dû jusqu'à ce terme. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au Bailleur en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais relatifs à l'acte d'huissier lui-même étant à partager par moitié entre Bailleur et Preneur, conformément à la loi du 18 juin 2014, les frais correspondants à l'intervention du serrurier puis éventuellement du peintre (tant pour l'ouverture que pour la remise en état de fermeture normale de la ou des portes) étant à la charge exclusive du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis ou présenter en concurrence les devis d'entreprises qualifiées équivalent en prestations et fournitures, que le Bailleur pourra accepter à son tour s'il(s) apparaît(issent) plus compétitif(s).

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les faire exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées, assurées pour ces prestations et/ou travaux, et agréées par le Bailleur. Le coût de ces interventions, en ce compris les honoraires de l'architecte le cas échéant, si les travaux ne sont pas simplement des travaux de revêtements de murs, sols et plafonds, sera supporté par le Preneur et imputé corrélativement par priorité sur le dépôt de garantie, sans préjudice de toutes indemnités complémentaires dues par le Preneur au Bailleur notamment en cas de travaux excédant le dépôt de garantie.

12°) Responsabilité

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

- a) en cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le Preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
- b) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du système actuel de gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le Bailleur une simple faculté.
- c) en cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements,
- d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et aménagements s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc., le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur, le Bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,
- e) en cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

ARTICLE VI - OBLIGATIONS FINANCIERES

1°) Loyer

Le loyer fixé aux Conditions Particulières constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base, dont le montant est précisé aux Conditions Particulières et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues aux conditions particulières et à l'article VI-7° des Conditions Générales. Au terme du présent bail, le loyer de renouvellement sera déterminé en fonction de valeurs locatives de marché constatées à la date d'effet du congé ou de la demande de renouvellement. Par dérogation à l'article 145-34 qui n'est pas d'ordre public, le lissage de l'augmentation de loyer issue d'un renouvellement de bail ne sera pas applicable.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADUM

2°) Accessoires du loyer

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives et notamment la taxe sur les ordures ménagères, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Indépendamment du règlement par le Preneur de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc..., le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges de l'immeuble, selon l'inventaire légal des catégories de charges ci-dessous rappelé au « 3° ».

Si la possibilité pour le Bailleur de refacturer au Preneur tout ou partie des charges, travaux, impôts, taxes et autres frais précités venait à disparaître, le loyer en principal serait automatiquement et immédiatement majoré d'autant, pour ne pas bouleverser l'équilibre sur lequel les parties se sont mises d'accord pour contracter.

Le prorata de répartition des charges entre les divers locataires se fera en fonction des règles de la copropriété ou des particularités régissant l'immeuble en cas d'absence de règlement de copropriété ; les parties acceptant comme valables entre elles les modalités de répartitions de charges issues dudit règlement de copropriété (à jour), s'il en existe un. A défaut, les modalités de répartitions contractuellement indiquées aux conditions particulières seront applicables.

Le remboursement des charges ci-dessous énumérées, à hauteur de la quote-part du Preneur ainsi définie s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra sur présentation des justificatifs modifier le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles, la liste détaillée et chiffrée de ces charges sera adressée au Preneur, les pièces comptables justificatives étant consultables – dans la limite de ce que prévoit la loi au bénéfice du Bailleur-copropriétaire en matière de copropriété - au cabinet du mandataire du Bailleur sur rendez-vous.

3°) Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail - Modalités de répartition

A - DEFINITION

I – CHARGES GENERALES

1.1. Conservation et entretien de l'immeuble

- Réparations – y compris remplacement -, rénovation, embellissement, ravalement (voir au § B exclusion des ravalements extérieurs), mise en conformité et améliorations portant sur les gros murs, les façades, la toiture, les têtes de cheminée, les escaliers, les canalisations et réseaux, les halls d'entrée et locaux communs, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation).

- Entretien, réparations, vérification, rénovation, modernisation, création et remplacement des équipements de l'immeuble, ayant un caractère obligatoire ou non, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation).

- Frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'études.

- Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien.

- Frais d'achat de produits ménagers, matériels d'entretien, mobilier, outillage, système de surveillance, et tous éléments nécessaires à la sécurité, achat et entretien des compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz, poubelles, enlèvement des ordures ménagères.

- Frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou équipements communs.

1.2. Administration de l'immeuble

- Honoraires de gestion technique de l'immeuble (et le cas échéant du syndic).

- Primes d'assurances contractées pour l'assurance de l'immeuble, y compris les honoraires de courtage d'assurances.

II – CHARGES SPECIALES

- Chauffage.

- Eau froide.

- Electricité et éclairage des parties communes.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

III – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.
- Taxe sur les bureaux, locaux commerciaux de stockage ou surfaces de stationnement.
- Cotisation foncière des entreprises.
- Taxe foncière et assimilés.
- TVA.

B - REPARTITION

La quote-part du Preneur dans les dépenses communes énumérées ci-dessus sera calculée, prorata temporis, en fonction des tantièmes correspondant aux lots loués, tels que mentionnés aux conditions particulières du bail, sous réserve de modification ultérieure du règlement de l'immeuble qui s'imposera toujours au Preneur.

Seules les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que celles de ravalement des extérieurs, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux relevant du même texte, resteront à la charge du Bailleur, toutes les autres dépenses énumérées sous le titre A ci-dessus devant être remboursées par le Preneur à hauteur de sa quote-part déterminée comme ci-dessous. Toutefois, le surcoût, par rapport à une réfection ou à un remplacement à l'identique, généré par des travaux d'embellissement, sauf ceux relevant de l'article 606 du Code Civil, sera remboursable au Bailleur par le Preneur (Art R145-35 al.3 du code de commerce).

4°) Taxes et droits

Si le Bailleur a opté pour l'assujettissement dudit loyer à la TVA, en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts ou de toute autre disposition qui s'y substituerait, le loyer ci-dessus indiqué et les accessoires du loyer seront majorés de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

Dans cette hypothèse, le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la TVA. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution sur les revenus locatifs ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supportée par le Preneur, si les lieux loués s'y trouvent assujettis.

5°) Modalités de règlement – Clause pénale – Solidarité – Indivisibilité

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance le premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année.

Tous les paiements auront lieu au bureau du mandataire du Bailleur ou, à défaut, au domicile ou siège social du Bailleur, s'il s'agit d'une personne morale, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Preneur devra payer en sus au Bailleur qui le percevra de plein droit quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard conventionnellement fixé à une fois et demi le taux d'intérêt légal, ceci indépendamment de l'obligation pour le Preneur de régler l'intégralité des honoraires et frais de recouvrement et de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes, sans préjudice de l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

De plus, en cas de récidive de la part du Preneur et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes les sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 % (dix pour cent) à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification en mise en demeure, et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

En cas notamment de cotitularité du présent bail, il est précisé que les obligations qui en résultent pour le Preneur constitueront une charge solidaire et indivisible pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution. Dans le cas où des significations deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites. L'indivisibilité des lieux loués est également rappelée au Preneur.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

6°) Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnaît, une somme, indiquée aux conditions particulières à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable par le Preneur sur les loyers ou accessoires dus, en ce compris la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation et, d'autre part du règlement des travaux de remise en état des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation ou de résolution du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, en dehors des conditions de congé habituelles, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de procédure collective du Preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le Preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur, pour correspondre au même nombre de termes contractuellement fixé.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transféré par le Bailleur à l'acquéreur, qui en deviendra son seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît s'engageant à n'en réclamer le remboursement qu'audit acquéreur.

7°) Clause d'indexation

Le loyer, sans qu'il soit nécessaire pour le Bailleur de formaliser une demande préalable, sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante : il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de **l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)** publié chaque trimestre par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour la première année, l'indice précisé aux conditions particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice précisé aux conditions particulières et l'indice du même trimestre de l'année suivante. Si par impossible la conservation du même indice de base prévue ci-dessous devenait interdite sans possibilité de dérogation, alors les indexations des années suivant cette interdiction seront faites par comparaison de l'indice retenu pour la réévaluation précédente et de l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Il est précisé que la clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce (anciennement les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953) demeure toujours applicable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par Monsieur le président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

ARTICLE VII - AUTRES OBLIGATIONS

1°) Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du Bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du Preneur qui s'y oblige, selon le tarif affiché chez le rédacteur dont le Bailleur gardera le choix.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

2°) Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance tels que charges, taxes, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai ; ceci même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, et sans caution nonobstant appel, rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie mentionné aux Conditions Particulières demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

3°) Occupation des lieux après cessation ou résiliation du bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation et dans un état conforme aux stipulations des présentes, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer majoré de 50 %. Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier. Les charges seront également dues jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

4°) Droit de préemption du Preneur en cas de vente du local

Cessions exclues du droit de préemption du Preneur :

- Cession de locaux à usage industriel, de bureaux ou d'entrepôts,
- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- Cession unique de locaux commerciaux distincts,
- Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial,
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- Cession de part(s) sociales à un autre des sociétaires (si le bailleur est une personne morale)
- Cession de part(s) d'indivision à un autre indivisaire (si le bailleur est une indivision)
- Cession d'un local :

*Au conjoint du Bailleur,

*A un ascendant ou descendant du Bailleur ou de son conjoint.

D'une façon générale, les parties conviennent expressément de renoncer d'un commun accord à tout droit de préemption du Preneur qui ne serait pas d'ordre public.

5°) Solidarité et indivisibilité

En cas de cotitularité du présent bail, il est précisé, en tant que de besoin, que les obligations qui en résultent pour le « Preneur » constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où des significations deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites. L'indivisibilité des lieux loués est également rappelée au Preneur.

6°) Substitution du Bailleur

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au Bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail.

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

Le Preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du Bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le Bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

7°) Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, d'huissier, etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément. Le Bailleur aura toujours le libre choix du rédacteur des baux et avenants éventuels.

8°) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur au siège de son mandataire et pour le Preneur dans les locaux loués.

9°) Clause attributive de juridiction

Pour la résolution de tout litige dont le bail serait la cause, l'objet ou l'occasion, les Parties attribuent une compétence exclusive aux juridictions du lieu de situation de l'immeuble objet du présent bail.

ARTICLE VIII - TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, les parties et signataires des présentes sont informés que le Mandataire procède au traitement des données à caractère personnel contenues dans le présent contrat, le délégué à la protection des données (DPO) désigné au sein du cabinet étant Mme Camille GALICHON (01 53 20 44 00 – servicegestion@cgaparis.fr).

Il leur est également précisé que ces données obtenues :

- sont nécessaires pour l'exécution des missions du Mandataire telles que figurant au présent contrat et dans le respect des obligations découlant des articles 1100 et suivants du code civil, de loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.
- pourront être transmises aux services gestion, comptabilité, location du cabinet/de l'agence, Auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances.
- seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par le Cabinet/l'agence doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65, et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

Enfin, il leur est indiqué :

- qu'ils bénéficient d'un droit d'accès et de rectification de leurs données à caractère personnel traitées,
- qu'ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du règlement européen (UE) 2016/679, et également exercer leur droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21,
- que toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Etat des Risques et Pollutions (ERP) :

Dans le cas où les lieux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, par un plan de prévention des risques technologiques ou dans une zone de sismicité définies en application de l'article

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

L125-5 du Code de l'environnement, Etat des Risques et Pollutions est annexé au présent bail

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le Bailleur.

Le Bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

2°) Diagnostic de Performance Energétique (DPE) :

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ledit document.

3°) Liste des travaux relatifs à l'immeuble :

S'il en existe une, la Liste des travaux relatifs à l'immeuble réalisés dans les 3 années passées et envisagés dans les trois années à venir n'a qu'une valeur indicative sans engagement du Bailleur sur une réalisation effective des travaux indiqués.

4°) Amiante :

Le Bailleur déclare que les locaux objets du présent bail ne pas contreviennent pas à la réglementation « amiante » en vigueur.

DOCUMENTS ANNEXES :

- Liste des travaux relatifs à l'immeuble
- Dossier Technique immobilier incluant notamment :
 - Dossier Technique Amiante
 - Etat des risques et pollutions avec plan
 - Diagnostic de performance énergétique
- Plans schématiques des locaux loués
- Mail de réponse des impôts au sujet de la taxe bureaux du 10/01/2024 à 14h57
- Devis travaux de climatisation 3B CLIM N°SB/16766
- Facture des honoraires de rédaction d'acte de CGA
- Lettre d'accueil avec identifiant à l'espace extranet du locataire
- Etat des lieux qui sera établi par acte d'Huissier à l'entrée dans les lieux

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADLM

SIGNATURES ELECTRONIQUES DES PARTIES :

D'un commun d'accord entre les parties, le présent document, incluant le bail et ses annexes, est authentifié et signé électroniquement via DocuSign conformément aux exigences de l'article 1367 du code civil et à l'article 61 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018.

LE PRENEUR	
Pour la Société « Les Bullotins »	
Signature précédée de la date de signature et de la mention « lu et approuvé. »	
31-01-2024	Lu et approuvé
DocuSigned by: Alain DE LA TAILLE 37356AE964D3444...	

LE BAILLEUR	
M. Olivier de la Morinière	
Signature précédée de la date de signature et de la mention « lu et approuvé. »	
31-01-2024	lu et approuvé
DocuSigned by: Sté OBM (M de la Morinière) EDF56E6458D14F5...	

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADM



Immeuble : 55 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Edition Janvier 2024

E T A T S P R E V I S I O N N E L E T R E C A P I T U L A T I F T R A V A U X A n n e x e à u n b a i l c o m m e r c i a l

ETAT PREVISIONNEL :

Le bailleur énumère les travaux que lui-même ou le Syndicat des copropriétaires, s'il en existe un, envisage de réaliser dans les trois années suivant la signature du bail, avec indication du budget prévisionnel :

- Année 2024:

- Travaux remplacement extracteurs parkings
Budget : 16.600 € HT
- Travaux Patio (nettoyage dalles + fixations plaques plexiglas)
Budget : 8.500 € HT
- Remplacement interphone sur rue
Budget : 10.000 € HT

- Année 2025:

Rien de prévu dans l'immédiat

- Année 2026:

Rien de prévu dans l'immédiat

ETAT RECAPITULATIF :

Le bailleur énumère les travaux qui ont été réalisés par lui-même ou le Syndicat des copropriétaires, s'il en existe un, dans les trois années précédentes, avec indication de leur coût :

- Année 2021:

Rien de significatif

- Année 2022:

- Travaux collecteurs eaux infiltrés sous terrasse 3^{ème} étage
Coût arrondi : 4.600 € HT
- Remplacement éclairages de sécurité
Coût arrondi : 1.250 € HT
- Remise en peinture des couloirs d'accès aux sous-sols 1^{er} et 2^{ème} sous-sol + rampe
Coût arrondi : 6.000 € HT
- Travaux hall immeuble, paliers 1^{er} et 2^{ème} étage
Coût arrondi : 5.500 € HT

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SADIM

- **Année 2023:**

- Travaux électricité du hall + 1^{ère} cage d'escalier pour économie d'énergies
Coût arrondi : 8.500 € HT
- Travaux électricité 2^{ème} cage d'escalier pour économie d'énergies
Coût arrondi : 3.000 € HT
- Remplacement puit de lumière 2nde cage d'escalier
Coût arrondi : 1.200 € HT
- Travaux mise aux normes tableau électrique parties communes
Coût arrondi : 4.000 € HT
- Travaux remplacement 2 caissons VMC sanitaires
Coût arrondi : 14.500 € HT

Initiales ou paraphes des parties :

DS
ADLT

DS
SODM

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : BOULOGNE 55 AGUESSEAU 26763 05.09.22

Le 06/09/2022



Bien :

Bureaux

Adresse :

**55 rue d'Aguesseau
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT**

Numéro de lot :

NC

Référence Cadastre :

M - 165

PROPRIETAIRE

SCI BOULOGNE 55 AGUESSEAU
Chez CGA
53 rue de Rome
75008 PARIS - 8EME

DEMANDEUR

CGA
53 rue de Rome
75008 PARIS - 8EME

Date de visite : **05/09/2022**

Opérateur de repérage : **THUMEREL Manuel**

NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° BOULOGNE 55 AGUESSEAU 26763 05.09.22

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : **Bureaux**
 Adresse : **55 rue d'Aguesseau**
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
 Etage : **RDC**
 Propriétaire : **SCI BOULOGNE 55 AGUESSEAU**

Lot N° : **NC**
 Réf. Cadastre : **M - 165**
 Bâti : **Oui**
 Mitoyenneté : **Oui**
 Date du permis de construire : **Antérieur au 1 juillet 1997**
 Date de construction : **Antérieur au 1 juillet 1997**

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale : 313,08 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Consommations énergétiques

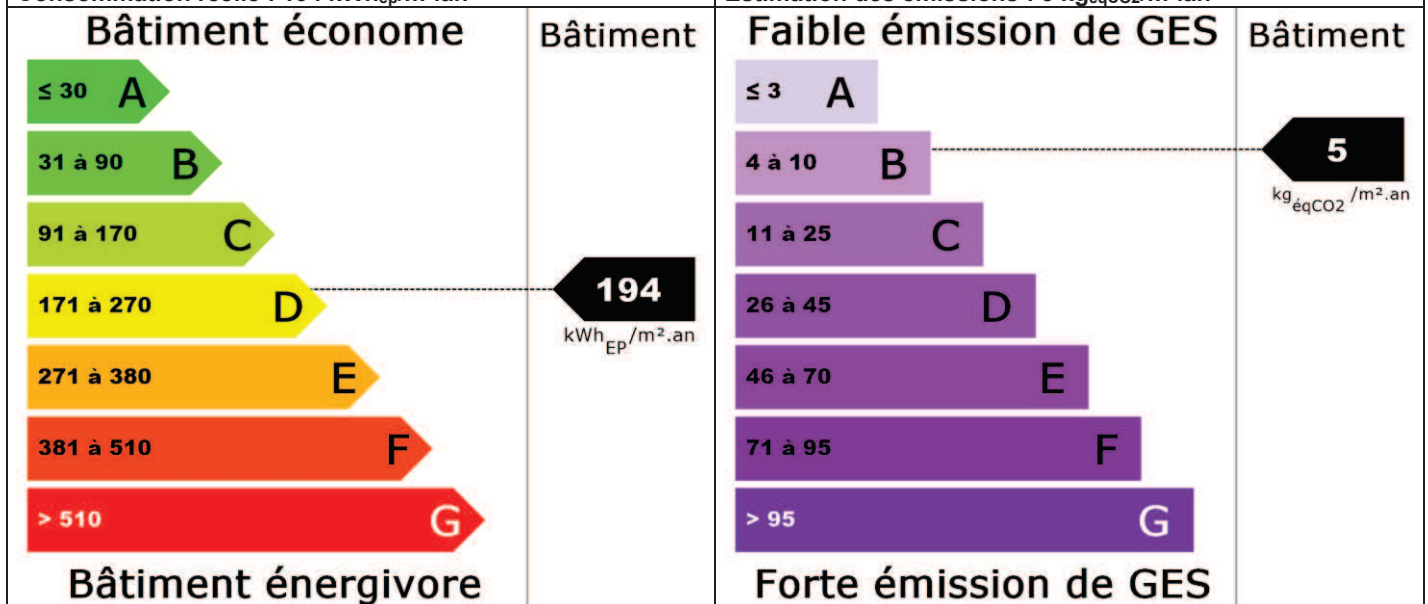
(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation réelle : **194 kWh_{ep}/m².an**

Emissions de gaz à effet de serre (GES)

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

Estimation des émissions : **5 kg_{eqCO2}/m².an**



CONSTAT AMIANTE

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

Note de Synthèse

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention.

CERTIFICAT DE SURFACE

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Bureaux	Adresse : 55 rue d'Aguesseau
Etage : RDC	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Numéro de lot : NC	Propriété de: SCI BOULOGNE 55 AGUESSEAU
Référence Cadastre : M – 165	Chez CGA
Mission effectuée le : 05/09/2022	53 rue de Rome
Date de l'ordre de mission : 30/08/2022	75008 PARIS - 8EME
N° Dossier : BOULOGNE 55 AGUESSEAU 26763 05.09.22 C	

Le Technicien déclare, que la superficie du bien ci-dessus désigné est de :

Total : 313,08 m²
(Trois cent treize mètres carrés zéro huit)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface	Surface non comptabilisée
Entrée - Circulation	RDC	47,31 m ²	
Circulation n°1	RDC	9,97 m ²	
Point d'eau n°1	RDC	2,17 m ²	
W.C n°1	RDC	1,42 m ²	
Point d'eau n°2	RDC	3,36 m ²	
W.C n°2	RDC	3,27 m ²	
Circulation n°2	RDC	28,21 m ²	
Salle n°1	RDC	29,40 m ²	
Rangement n°1	RDC	6,61 m ²	
Salle n°2	RDC	29,35 m ²	
Salle n°3	RDC	11,30 m ²	
Rangement n°2	RDC	4,97 m ²	
Salle n°4	RDC	36,59 m ²	
Cuisine	RDC	5,69 m ²	
Salle n°5	RDC	15,17 m ²	
Salle n°6	RDC	15,43 m ²	
Salle n°7	RDC	11,92 m ²	
Salle n°8	RDC	13,00 m ²	
Salle n°9	RDC	10,25 m ²	
Terrasse - Jardin	RDC		126,47 m ² Extérieur
Salle n°10	RDC	27,69 m ²	
Total		313,08 m²	126,47 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité du cabinet se voit dégagée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par Diagnostic Hansen qu'à titre indicatif.

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

à Franconville, le 05/09/2022

Nom du technicien :

THUMEREL Manuel

Nom du responsable :

BORGEL Michaël



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

Location Autres Bâtiments

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, Arrêté du 7 décembre 2007, Arrêté du 24 décembre 2012, Article L134-3-1 Loi n°2010--788 du 12 juillet 2010 - art. 1

A INFORMATIONS GENERALES

N° de rapport : **BOULOGNE 55 AGUESSEAU 26763**
05.09.22
 Référence ADEME : 2292T2112136E
 Date du rapport : **05/09/2022**
 Valable jusqu'au : **04/09/2032**
 Nature de l'ERP : **Etablissement de soins et d'éveil**
 Année de construction : **Env. 1985**
 Diagnostiqueur : **THUMEREL Manuel**

Signature :

DIAGNOSTIC HANSEN
 3 allée Hector Berlioz
 95130 Franconville
 01.39.88.50.50
 contact@diagnostic-hansen.fr
 www.diagnostic-hansen.fr
 RCS Pontoise 504 763 962

Adresse : **55 rue d'Aguesseau**
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT INSEE : 92012

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (à préciser) : **Local d'activité au RDC (fond de cour)**
 Sth : **344 m²**

Propriétaire :

Nom : **SCI BOULOGNE 55 AGUESSEAU chez C.G.A**
 Adresse : **53 rue de Rome**
75008 PARIS - 8EME

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom : **C.G.A**
 Adresse : **53 rue de Rome**
75008 PARIS - 8EME

B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE

Période de relevés de consommations considérée : du 01/07/2021 au 01/07/2022

	Consommations en énergies finales (détail par énergie en kWh _{EP})	Consommations en énergie primaire (détail par énergie en kWh _{EP})	Frais annuels d'énergie En € (TTC)
Bois, biomasse			
Electricité	Electrique 29 142	67027	4 716,00 €
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			56,00 €
TOTAL		67 027	4 716,00 €

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

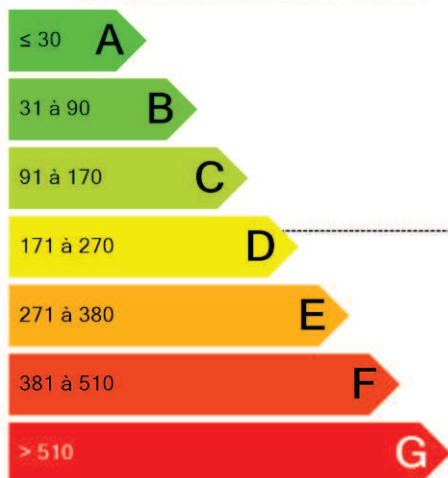
Consommation estimée : **194 kWh_{EP}/m².an**

Emissions de gaz à effet de serre (GES)

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

Estimation des émissions : **5 kg_{eqCO2}/m².an**

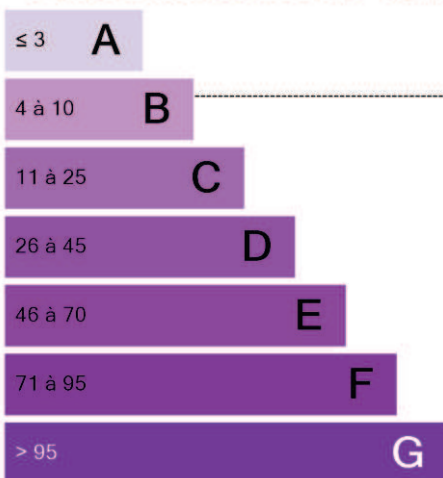
Bâtiment économe



Bâtiment

194
kWh_{EP}/m².an

Faible émission de GES



Bâtiment

5
kg_{eqCO2}/m².an

Forte émission de GES

C DESCRIPTIF DU BÂTIMENT (OU DE LA PARTIE DE BÂTIMENT) ET DE SES EQUIPEMENTS
Descriptif du bâtiment (ou de la partie du bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : Béton banché donnant sur l'extérieur avec une isolation intérieure Béton banché donnant sur les parties communes avec une isolation intérieure (Période des travaux d'isolation : de 1983 à 1988)	Système de chauffage : Anciens émetteurs à effet joule Pompe à chaleur Air/Air	Système de production d'ECS : Chauffe-eau vertical électrique 75L Chauffe-eau vertical électrique 30L
Toiture et plancher haut : Dalle béton donnant sur un local d'activité Dalle béton donnant sur une terrasse avec une isolation extérieure (Période des travaux d'isolation : de 1983 à 1988)	Système de refroidissement : Pompe à chaleur Air/Air	Système d'éclairage : Système d'éclairage à fluorescence
Menuiseries ou parois vitrées : Porte 1 Bois Opaque pleine Fenêtre 1 Fenêtres battantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 6 mm) Fenêtre 2 Portes-fenêtres battantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 10 mm) Fenêtre 3 Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 6 mm)		Système de ventilation : VMC Simple Flux Auto réglable de 1982 à 2000
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un garage collectif avec une isolation extérieure (Période des travaux d'isolation : de 1983 à 1988)	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : ☐ Oui ☐ Non ☒ Non requis	
Nombre d'occupants : Non communiqué	Autre(s) équipement(s) consommant de l'énergie : Réseaux, serveur et équipements informatiques divers	
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable :	Néant kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Aucun		

D NOTICE D'INFORMATION

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

- Pour informer l'usager, le visiteur ou l'occupant du bâtiment public.
- Pour sensibiliser le gestionnaire et lui donner des éléments d'information pour diminuer les consommations d'énergie.
- Pour permettre la comparaison entre les bâtiments, et susciter une émulation entre les différents opérateurs publics, les inciter au progrès et à l'exemplarité en matière de gestion ou de travaux entrepris.

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires :

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à votre collectivité ou établissement.

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Eclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

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

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires
Recommandation 1	Les différents systèmes (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissements, éclairage, auxiliaire...) ne disposent pas de comptage spécifique.	Il est recommandé d'installer un système de comptage pour chaque poste (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissements, éclairage, auxiliaire...) afin de pouvoir maîtriser leur consommation.
Recommandation 2	Changer la totalité du système d'éclairage.	Mettre en place des éclairages à LED sur la totalité du bien et installer des détecteurs de présence dans les sanitaires et les circulations avec peu de passage.
Recommandation 3	Remplacement du ballon électrique de 75 litres	ECS électrique : Remplacement du ballon actuel par un ballon type NFC (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) de préférence vertical et de plus faible capacité.
Recommandation 4	Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif	Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif.
Recommandation 5	Installer une VMC double flux	Installation d'une VMC double Flux avec échangeur thermique
Recommandation 6	Isolation des toitures terrasse	L'isolation des toitures terrasse devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à 3.3 m².k/W.
Recommandation 7	PAC Air / Eau	Installation d'une pompe à chaleur Air / Eau
Recommandation 8	Isolation des murs par l'extérieur	Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de 6m²k/W

Commentaires :

Les étiquettes environnementales ne représentent qu'une seule année de consommations qui nous a été transmise.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr rubrique performance energetique

Www.ademe.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature

DIAGNOSTIC HANSEN

3 allée Hector Berlioz

95130 Franconville

01.39.88.50.50

contact@diagnostic-hansen.fr

www.diagnostic-hansen.fr

RCS Pontoise 504 763 962

Etablissement du rapport :

Fait à **Franconville** le **05/09/2022**

Cabinet : **Diagnostic Hansen**

Nom du responsable : **BORGEL Michaël**

Désignation de la compagnie d'assurance : **MMA**

N° de police : **114.231.812**

Date de validité : **31/12/2022**

Date de visite : **05/09/2022**

Le présent rapport est établi par **THUMEREL Manuel** dont les compétences sont certifiées par : **ABCIDIA CERTIFICATION**

Domaine de Saint Paul

102 route de Limours

78470 SAINT-RÉMY-LÈS-CHEVREUSE

N° de certificat de qualification : **18-1170**

Date d'obtention : **01/11/2017**

Version du logiciel utilisé : **AnalysImmo DPE 3CL 2021 version 4.1.1**

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: SCI BOULOGNE 55 AGUESSEAU	
Cat. du bâtiment : Bureaux		Chez CGA	
Etage : RDC		53 rue de Rome	
Numéro de Lot : NC		75008 PARIS - 8EME	
Référence Cadastre : M - 165			
Date du Permis de Construire : Antérieur au 1 juillet 1997			
Adresse : 55 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT			
A.2	DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE		
Nom : CGA		Documents fournis : Néant	
Adresse : 53 rue de Rome 75008 PARIS - 8EME		Moyens mis à disposition : Néant	
Qualité : Syndic de copropriété			
A.3	EXECUTION DE LA MISSION		
Rapport N° : BOULOGNE 55 AGUESSEAU 26763 05.09.22 A		Date d'émission du rapport : 05/09/2022	
Le repérage a été réalisé le : 05/09/2022		Accompagnateur : Aucun	
Par : THUMEREL Manuel		Laboratoire d'Analyses : LEPBI	
N° certificat de qualification : 18-1170		Adresse laboratoire : 214, allée des Erables - BP 49058 Villepinte 95913 ROISSY-EN-FRANCE CEDEX	
Date d'obtention : 12/04/2018		Numéro d'accréditation : 1-2350	
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : ABCIDIA CERTIFICATION		Organisme d'assurance professionnelle : MMA	
Domaine de Saint Paul		Adresse assurance : 30 cours du Maréchal Juin 33000 BORDEAUX	
102 route de Limours		N° de contrat d'assurance : 114.231.812	
78470 SAINT-RÉMY-LÈS-CHEVREUSE		Date de validité : 31/12/2022	
Date de commande : 30/08/2022			
B	CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR		
Signature et Cachet de l'entreprise		Date d'établissement du rapport : 05/09/2022	
 DIAGNOSTIC HANSEN 3 allée Hector Berlioz 95130 Franconville 01.39.88.50.50 contact@diagnostic-hansen.fr www.diagnostic-hansen.fr RCS Pontoise 504 763 962		Fait à Franconville le 05/09/2022 Cabinet : Diagnostic Hansen Nom du responsable : BORGEL Michaël Nom du diagnostiqueur : THUMEREL Manuel	

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

C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES	1
DESIGNATION DU BATIMENT	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE	1
EXECUTION DE LA MISSION	1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR	1
SOMMAIRE	2
CONCLUSION(S)	3
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION	3
PROGRAMME DE REPERAGE	4
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20)	4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21)	4
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE	5
RAPPORTS PRECEDENTS	5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	6
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
COMMENTAIRES	9
ELEMENTS D'INFORMATION	9
ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION	10
ANNEXE 2 – CROQUIS	11
ANNEXE 3 – ZONES PRESENTANT DES SIMILITUDES D'OUVRAGES	12
ATTESTATION(S)	13

D CONCLUSION(S)

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

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

Amiante

E PROGRAMME DE REPERAGE

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

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

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

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

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

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

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 05/09/2022

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

Conditions spécifiques du repérage :

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

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

Procédures de prélèvement :

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

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

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

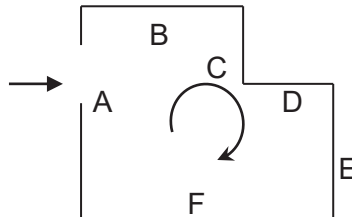
L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

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

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

Liste des écarts, adjonctions ou suppression d'information de la norme NFX 46-020 - Août 2017 :

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Entrée - Circulation	RDC	OUI	
2	Circulation n°1	RDC	OUI	
3	Point d'eau n°1	RDC	OUI	
4	W.C n°1	RDC	OUI	
5	Point d'eau n°2	RDC	OUI	
6	W.C n°2	RDC	OUI	
7	Circulation n°2	RDC	OUI	
8	Salle n°1	RDC	OUI	
9	Rangement n°1	RDC	OUI	
10	Salle n°2	RDC	OUI	
11	Salle n°3	RDC	OUI	
12	Rangement n°2	RDC	OUI	
13	Salle n°4	RDC	OUI	
14	Cuisine	RDC	OUI	
15	Salle n°5	RDC	OUI	
16	Salle n°6	RDC	OUI	
17	Salle n°7	RDC	OUI	
18	Salle n°8	RDC	OUI	
19	Salle n°9	RDC	OUI	
20	Terrasse - Jardin	RDC	OUI	
21	Salle n°10	RDC	OUI	

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Entrée - Circulation	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
2	Circulation n°1	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
3	Point d'eau n°1	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Faïences
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Carrelage
4	W.C n°1	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Faïences
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Carrelage
5	Point d'eau n°2	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Faïences
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Carrelage
6	W.C n°2	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Faïences
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Carrelage
7	Circulation n°2	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
8	Salle n°1	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
9	Rangement n°1	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
10	Salle n°2	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
11	Salle n°3	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
12	Rangement n°2	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
13	Salle n°4	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
14	Cuisine	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
15	Salle n°5	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
16	Salle n°6	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
17	Salle n°7	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
18	Salle n°8	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
19	Salle n°9	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé
20	Terrasse - Jardin	RDC	Plancher	Jardin	Végétation
			Plancher technique	Terrasse	Dallage en béton
21	Salle n°10	RDC	Mur	Murs	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Béton
			Plancher	Sol	Revêtement PVC collé

Amiante

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

Néant

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

Néant

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

N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Hors champ d' investigation*	Référence prélèvement	Critère de décision
1	Entrée - Circulation	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
2	Circulation n°1	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
3	Point d'eau n°1	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond métallique rouge	A			Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
4	W.C n°1	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond métallique rouge	A			Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
5	Point d'eau n°2	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond métallique rouge	A			Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
6	W.C n°2	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond métallique rouge	A			Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
7	Circulation n°2	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
8	Salle n°1	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
9	Rangement n°1	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
10	Salle n°2	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
11	Salle n°3	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
12	Rangement n°2	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
13	Salle n°4	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
14	Cuisine	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
15	Salle n°5	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
16	Salle n°6	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
17	Salle n°7	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
18	Salle n°8	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
19	Salle n°9	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau
21	Salle n°10	RDC	Faux plafond	Plafond	Dalle de Faux plafond blanche	A			Marquage du matériau

Amiante

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

COMMENTAIRES

Présence de meubles et d'objets non déplaçables sur une grande partie de la surface du sol et des murs le jour de la visite.
Matériaux et produits coupe-feu non prélevés afin de ne pas altérer leur fonction. De plus bâtiment en exploitation au jour des visites.
Intérieur des plénums, des planchers techniques, des coffrages et des gaines non accessibles, non vérifiables au jour de la visite : absence de trappe d'accès.
Matériaux sous parquet ou revêtement de sol collé non accessibles, non vérifiables au jour de la visite.
Face cachée des revêtements de murs et plafonds en plaques de plâtre non accessibles, non vérifiables au jour de la visite.

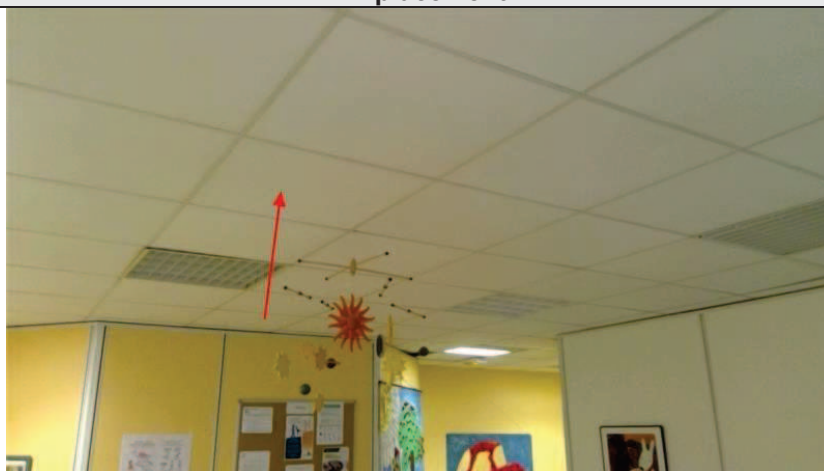
I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances 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 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
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.**

ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION

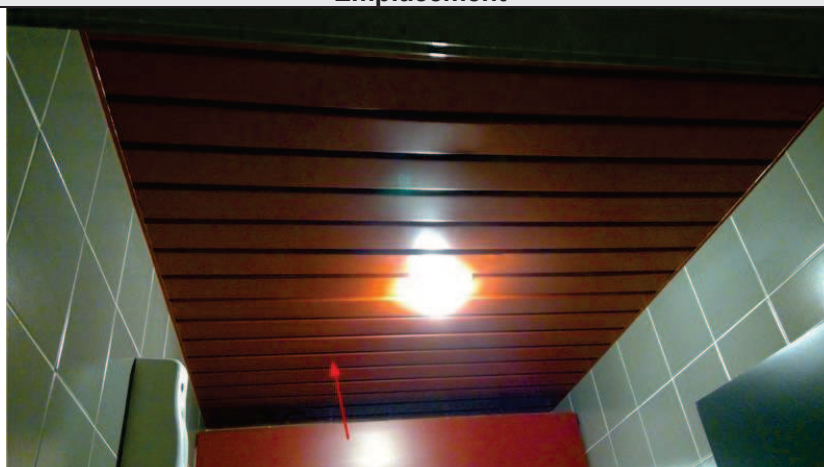
ELEMENT : Faux plafond

Nom du client	Numéro de dossier	Pièce ou local
BOULOGNE 55 AGUESSEAU	BOULOGNE 55 AGUESSEAU 26763 05.09.22	RDC - Entrée - Circulation
Matériau	Date de prélèvement	Nom de l'opérateur
Dalle de Faux plafond blanche		THUMEREL Manuel
Localisation		Résultat
Faux plafond - Plafond		absence d'amiante
Commentaires		
Dalle de faux plafond fabriquée en 2005 donc hors décret.		
Emplacement		



ELEMENT : Faux plafond

Nom du client	Numéro de dossier	Pièce ou local
BOULOGNE 55 AGUESSEAU	BOULOGNE 55 AGUESSEAU 26763 05.09.22	RDC - Point d'eau n°1
Matériau	Date de prélèvement	Nom de l'opérateur
Dalle de Faux plafond métallique rouge		THUMEREL Manuel
Localisation		Résultat
Faux plafond - Plafond		absence d'amiante
Commentaires		
Dalle de faux plafond fabriquée en 2005 donc hors décret.		
Emplacement		



Amiante

ANNEXE 2 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	
N° dossier :	BOULOGNE 55 AGUESSEAU 26763 05.09.22			55 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	
N° planche :	1/1	Version :	0	Type :	Croquis
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Local d'activité



- Z002
Dalle de Faux plafond métallique rouge
Absence d'amiante
Dalle de faux plafond fabriquée en 2005 donc hors décret.
- Z001
Dalle de Faux plafond blanche
Absence d'amiante
Dalle de faux plafond fabriquée en 2005 donc hors décret.

Légende :

 Périmètre de repérage

Z... Z.P.S.O (zone présentant des similitudes d'ouvrage)
Listes complètes des sondages dans le tableau de chaque Z.P.S.O joint en annexe

ANNEXE 3 – ZONES PRESENTANT DES SIMILITUDES D'OUVRAGES

ZPSO n° Z001 Faux plafond Dalle de Faux plafond blanche

Continue : NON

Etage	Local / partie d'immeuble	Elément	Témoïn	Matériau / Produit	Sondage	Prélèvement
RDC	Entrée - Circulation	Faux plafond	X	Dalle de Faux plafond blanche	S001	
RDC	Circulation n°1	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S002	
RDC	Circulation n°2	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S003	
RDC	Salle n°1	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S004	
RDC	Rangement n°1	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S005	
RDC	Salle n°2	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S006	
RDC	Salle n°3	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S007	
RDC	Rangement n°2	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S008	
RDC	Salle n°4	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S009	
RDC	Cuisine	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S010	
RDC	Salle n°5	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S011	
RDC	Salle n°6	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S012	
RDC	Salle n°7	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S014	
RDC	Salle n°8	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S015	
RDC	Salle n°9	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S016	
RDC	Salle n°10	Faux plafond		Dalle de Faux plafond blanche	S013	

ZPSO n° Z002 Faux plafond Dalle de Faux plafond métallique rouge

Continue : NON

Etage	Local / partie d'immeuble	Elément	Témoïn	Matériau / Produit	Sondage	Prélèvement
RDC	Point d'eau n°1	Faux plafond	X	Dalle de Faux plafond métallique rouge	S017	
RDC	W.C n°1	Faux plafond		Dalle de Faux plafond métallique rouge	S018	
RDC	Point d'eau n°2	Faux plafond		Dalle de Faux plafond métallique rouge	S019	
RDC	W.C n°2	Faux plafond		Dalle de Faux plafond métallique rouge	S020	

Amiante

ATTESTATION(S)



Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle

MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD certifie que

DIAGNOSTIC HANSEN
Monsieur BORGEL
3 allée HECTOR BERLIOZ
95130 FRANCONVILLE

Est titulaire d'un contrat d'assurance groupe n° 114.231.812, souscrit par la FIDI (Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier), garantissant sa responsabilité civile professionnelle pour ses activités de diagnostic immobilier.

Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 3 000 000 euros par sinistre et par technicien-diagnostiqueur. Au titre d'une même année, quel que soit le nombre de sinistres, le montant de la garantie ne pourra excéder 4 000 000 euros.

Date de prise d'effet du contrat : 15/07/2008

La présente attestation, valable pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022, est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager les MMA au-delà des conditions générales et particulières du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Bordeaux, le 10 février 2022

L'assureur, par délégation, l'Agent Général

SUBERVIE ASSURANCES
Agent Général exclusif MMA
30, cours du Maréchal Juin - B.P 29
33023 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05.56.91.20.67 Fax : 05.56.91.95.75
Email : suervie-assurances@mma.fr
SARL au capital de 401 222 €
N° ORIAS : 07001677 www.orias.fr

SARL SUBERVIE ASSURANCES
AU CAPITAL DE 401 222 € - 1000 BORDEAUX CEDEX 502
N°ORIAS : 07001677 WWW.ORIAS.FR
30 COURS MARÉCHAL JUIN - BP 29
33023 BORDEAUX CEDEX
CONTACT@SUBERVIE-ASSURANCES.COM
TEL : 05 56 91 20 67

F0448

MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES / SOCIÉTÉ D'ASSURANCE MUTUELLE À COTISATIONS FIXES / RCS LE MANS 775 852 126
MMA IARD / SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 537 903 700 EUROS / RCS LE MANS 440 040 802
SIÈGES SOCIAUX : 14, BOULEVARD MARIE ET ALEXANDRE OYON - 72000 LE MANS CEDEX 9
ENTREPRISES RÉGÉES PAR LE CODE DES ASSURANCES

CERTIFICAT DE QUALIFICATION



La certification de compétence de personnes physiques
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

THUMEREL Manuel
sous le numéro **18-1170**

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- | | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| ☒ | Amiante sans mession | Prise d'effet : 12/04/2018 | Validité : 11/04/2023 |
| <small>Arrêté du 26 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.</small> | | | |
| ☒ | Amiante avec mession | Prise d'effet : 12/04/2018 | Validité : 11/04/2023 |
| <small>Arrêté du 26 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.</small> | | | |
| ☒ | DPE individuel | Prise d'effet : 01/11/2017 | Validité : 31/10/2022 |
| <small>Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 13 décembre 2011</small> | | | |
| ☒ | DPE tous types de bâtiments | Prise d'effet : 01/11/2017 | Validité : 31/10/2022 |
| <small>Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 13 décembre 2011</small> | | | |
| ☒ | Gaz | Prise d'effet : 01/11/2017 | Validité : 31/10/2022 |
| <small>Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 16 décembre 2011</small> | | | |
| ☒ | CREP | Prise d'effet : 13/03/2018 | Validité : 12/03/2023 |
| <small>Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011</small> | | | |
| ☒ | Termites
Métropole | Prise d'effet : 06/11/2019 | Validité : 05/11/2024 |
| Zone d'intervention : France métropolitaine | | | |
| <small>Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011</small> | | | |
| ☒ | Electricité | Prise d'effet : 13/09/2018 | Validité : 12/09/2023 |
| <small>Arrêté du 6 juillet 2009 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 10 décembre 2009</small> | | | |

Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Accréditation
n°14304
porte diagnostic via
www.cofrac.fr

Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance.
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr - contact@abcidia-certification.fr

ENR 20176 du 02 avril 2014

Etat des Risques et Pollutions

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

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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

n°2020-80

du28/07/2020

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

code postal ou Insee

commune

55 rue d'Aguesseau

92100

BOULOGNE-BILLANCOURT

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

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

prescrit

anticipé

approuvé

date

1 oui

non

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

inondation

crue torrentielle

remontée de nappe

avalanche

cyclone

mouvement de terrain

sécheresse géotechnique

feux de forêt

séisme

volcan

autres

Néant

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

Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine.
Cartographie du zonage sismique de la France,
Risques miniers non renseignés : carte non disponible à ce jour

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

2 oui

non

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

prescrit

anticipé

approuvé

date

3 oui

non

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

mouvement de terrain

autres

Néant

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

Néant

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

4 oui

non

oui

non

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

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

5 oui

non

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

effet toxique

effet thermique

effet de surpression

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

oui

non

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

Néant

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

oui

non

> L'immeuble est situé en zone de prescription

6 oui

non

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

oui

non

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

oui

non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1

zone 2

zone 3

zone 4

zone 5

très faible

faible

modérée

moyenne

forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon :

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018 L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon

Significatif - Zone 3

Faible avec facteur de transfert - Zone 2

Faible - Zone 1

x

Information relative à la pollution des sols

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

NC *

oui

non

* Pas d'arrêté préfectoral disponible à ce jour

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

Vendeur / Bailleur

SCI BOULOGNE 55 AGUESSEAU

Achéveur / Locataire

ATIÉNIOR DE LA TAILLE

Date / Lieu

à Franconville

le 15/09/2022

31-01-2024

Modèle Etat des Risques et Pollutions

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

DocuSigned by:

Sté OBM (M de la Morinière)

EDF56E6458D14F5...

DocuSigned by:

ATIÉNIOR DE LA TAILLE

37356AE964D3444...

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

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.

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

Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?

- L'état des risques et pollutions est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols ;
6. dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

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

Quels sont les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des terrains présentant une pollution ;
 - la liste des risques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret ;
 5. le zonage réglementaire à potentiel radon défini par décret.

Où consulter ces documents ?

- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, de modifications relatives à la sismicité ou au potentiel radon et lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, du potentiel radon, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques et pollutions ?

- L'état des risques et pollutions est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques et pollutions mentionne la sismicité, le potentiel radon, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
- Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.
- Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

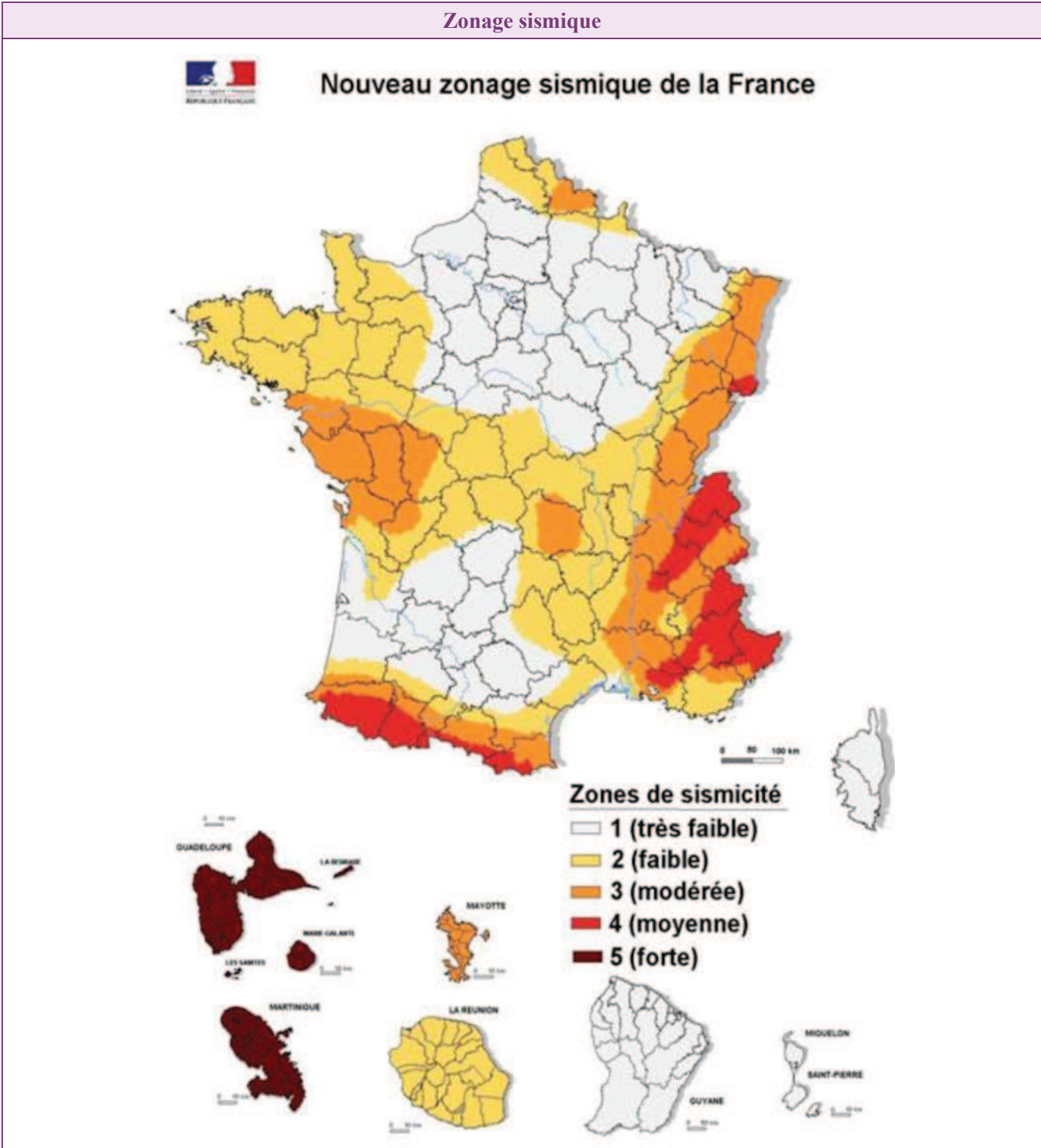
- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

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

Documents Joint

Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR n)



Inondation



Arrêté préfectoral



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DCPAT n° 2020- 80 du 28 JUIL. 2020 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs sur la commune de Boulogne-Billancourt.

LE SECRETAIRE GENERAL CHARGE DE L'ADMINISTRATION
DE L'ETAT DANS LE DEPARTEMENT
CHEVALIER 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, L. 125-6, L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

Vu le décret du 23 août 2016, portant nomination de M. Pierre SOUBELET en qualité de préfet des Hauts-de-Seine (hors classe) ;

Vu le décret du 22 août 2017 portant nomination de Monsieur Vincent BERTON sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture des hauts-de-Seine ;

Vu le décret n° 2018-434 du 4 juin 2018 qui a modifié l'application de l'information acquéreur/locataire sur les secteurs d'information sur les sols (SIS) ;

Vu le décret du 21 avril 2020 portant admission à la retraite de Monsieur Pierre SOUBELET, préfet des Hauts-de-Seine, à compter du 6 juillet 2020 ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 19 mars 2013 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/060 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques sur la commune de Boulogne-Billancourt, modifié par l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-084 du 15 septembre 2011,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 mars 2019 relatif à la mise en place des SIS sur la commune de Boulogne-Billancourt,

Vu l'arrêté préfectoral 2017-94 du 26 avril 2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs des Hauts-de-Seine ;

Arrêté préfectoral

Considérant qu'en cas de vacance du poste de préfet, l'intérim est assuré par le secrétaire général de la préfecture, conformément à l'article 45 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié ;

Considérant l'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;

Considérant l'obligation d'intégrer les SIS dans l'arrêté préfectoral relatif à l'information acquéreur/locataire, prévue à l'article R. 125-24-1. 3° du code de l'environnement ;

Sur proposition du secrétaire général chargé de l'administration de l'Etat dans le département,,

ARRÊTE

Article 1 : La commune de Boulogne-Billancourt est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine et comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS).

Article 2 : Les éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels, miniers et technologiques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, prévu aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du code de l'environnement, sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

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

- 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 carte du périmètre réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine pour la commune de Boulogne-Billancourt.

La liste des SIS présents sur la commune de Boulogne-Billancourt est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Boulogne-Billancourt et en préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'énergie et de l'environnement (DRIEE) à l'adresse suivante : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/departement-des-hauts-de-seine-92-r1498.html>.

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 en mairie de Boulogne-Billancourt.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Arrêté préfectoral

Article 4 : Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Boulogne-Billancourt.

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 Boulogne-Billancourt et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Article 5 : Les arrêtés préfectoraux DDE/GEP n° 2006/060 du 7 février 2006 et DRIEA IDF 2011-2-084 du 15 septembre 2011 sont abrogés.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'affichage du présent arrêté.

Article 7 : Monsieur le secrétaire général chargé de l'administration de l'Etat dans le département, Monsieur le directeur régional et interdépartemental de l'énergie et de l'environnement d'Ile-de-France et Monsieur le maire de la commune de Boulogne-Billancourt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Le secrétaire général
chargé de l'administration de l'Etat
dans le département

Vincent BERTON

Fiche communale



Préfecture de département

Code postal
92100Commune de
BOULOGNE-BILLANCOURTCode INSEE
92012

Fiche communale d'information risques et pollutions

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

Annexe à l'arrêté préfectoral
n° DEPRAT 2020-80 du 28 JUIN 2020 mis à jour le / /

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

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ date 09 / 01 / 2004

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☒ autres

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux
oui ☐ non ☒

■ La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date / /

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☐ autres

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux
oui ☐ non ☐

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

> La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date / /

² Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain ☐ autres

> Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux
oui ☐ non ☒

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

> La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit
³ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐ oui ☐ non ☒

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

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

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

⁴ 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.

Fiche communale

Code postal 92100	Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT	Code INSEE 92012
----------------------	------------------------------------	---------------------

page 2/2

Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1 ☒ zone 2 ☐ zone 3 ☐ zone 4 ☐ zone 5 ☐
très faible faible modérée moyenne forte

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

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

Information relative à la pollution de sols

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

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

> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés
 . de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle nombre 5
 . de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique nombre 0

Pièces jointes *

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

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

Périmètre réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 09 janvier 2004 révisé le 07 juillet 2017

date 28 JUL. 2020 le préfet de département

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

Fiche communale - Informations requises et prévisions

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

MTEST 00111 septembre 2014

le secrétaire général chargé
de l'Administration de l'Etat
dans le département
Vincent BERTON

Franconville le jeudi 15 septembre 2022

Référence Rapport : BOULOGNE 55 AGUESSEAU 26763 05.09.22
Objet : ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Adresse du bien :
55 rue d'Aguesseau
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Type de bien : Bureaux
Date de la mission : 05/09/2022

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

Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

- *présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates – référence indiquée sur chacun des dossiers),*
- *ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance),*
- *n'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.*

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

BORGEL Michaël
Diagnostic Hansen

SYNTHESE DES ATTESTATIONS

RAPPORT N° BOULOGNE 55 AGUESSEAU 26763 05.09.22

Attestation d'assurance



Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle

MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD certifie que

DIAGNOSTIC HANSEN
Monsieur BORGEL
3 allée HECTOR BERLIOZ
95130 FRANCONVILLE

Est titulaire d'un contrat d'assurance groupe n° 114.231.812, souscrit par la FIDI (Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier), garantissant sa responsabilité civile professionnelle pour ses activités de diagnostic immobilier.

Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 3 000 000 euros par sinistre et par technicien-diagnostiqueur. Au titre d'une même année, quel que soit le nombre de sinistres, le montant de la garantie ne pourra excéder 4 000 000 euros.

Date de prise d'effet du contrat : 15/07/2008

La présente attestation, valable pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022, est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager les MMA au-delà des conditions générales et particulières du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Bordeaux, le 10 février 2022

L'assureur, par délégation, l'Agent Général

SUBERVIE ASSURANCES
Agent Général exclusif MMA
30, cours du Maréchal Juin - B.P 29
33023 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05.56.91.20.67 Fax : 05.56.91.95.75
Email : subervie.assurances@mma.fr
SARL au capital de 401 222 €
N° ORIAS : 07001677 www.orias.fr

SARL SUBERVIE ASSURANCES
AU CAPITAL DE 401 222 € - RCS BORDEAUX 509011025
N° SIREN : 509011027 - N° SIRET : 50901102700012
30 COURS MARÉCHAL JUIN - BP 29
33023 BORDEAUX CEDEX
CONTACT@SUBERVIE-ASSURANCES.COM
Tél : 05 56 91 20 67

F0448

MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES / SOCIÉTÉ D'ASSURANCE MUTUELLE À COTISATIONS FIXES / RCS LE MANS 775 852 126
MMA IARD / SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 537 952 395 EUROS / RCS LE MANS 440 045 982
SIÈGES SOCIAUX : 14, BOULEVARD MARIE ET ALEXANDRE OYON - 72000 LE MANS CEDEX 9
ENTREPRISES RÉGIES PAR LE CODE DES ASSURANCES

Certificat de compétences



La certification de compétence de personnes physiques
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

THUMEREL Manuel
sous le numéro 18-1170

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- ☒ **Amiante sans mention** Prise d'effet : 12/04/2018 Validité : 11/04/2023
Arrêté du 25 juillet 2015 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- ☒ **Amiante avec mention** Prise d'effet : 12/04/2018 Validité : 11/04/2023
Arrêté du 25 juillet 2015 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- ☒ **DPE individuel** Prise d'effet : 01/11/2017 Validité : 31/10/2022
Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 13 décembre 2011.
- ☒ **DPE tous types de bâtiments** Prise d'effet : 01/11/2017 Validité : 31/10/2022
Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 13 décembre 2011.
- ☒ **Gaz** Prise d'effet : 01/11/2017 Validité : 31/10/2022
Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 16 décembre 2011.
- ☒ **CREP** Prise d'effet : 13/03/2018 Validité : 12/03/2023
Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréés pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011.
- ☒ **Termites Métropole** Prise d'effet : 06/11/2019 Validité : 05/11/2024
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011.
- ☒ **Electricité** Prise d'effet : 13/09/2018 Validité : 12/09/2023
Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 10 décembre 2009.

Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



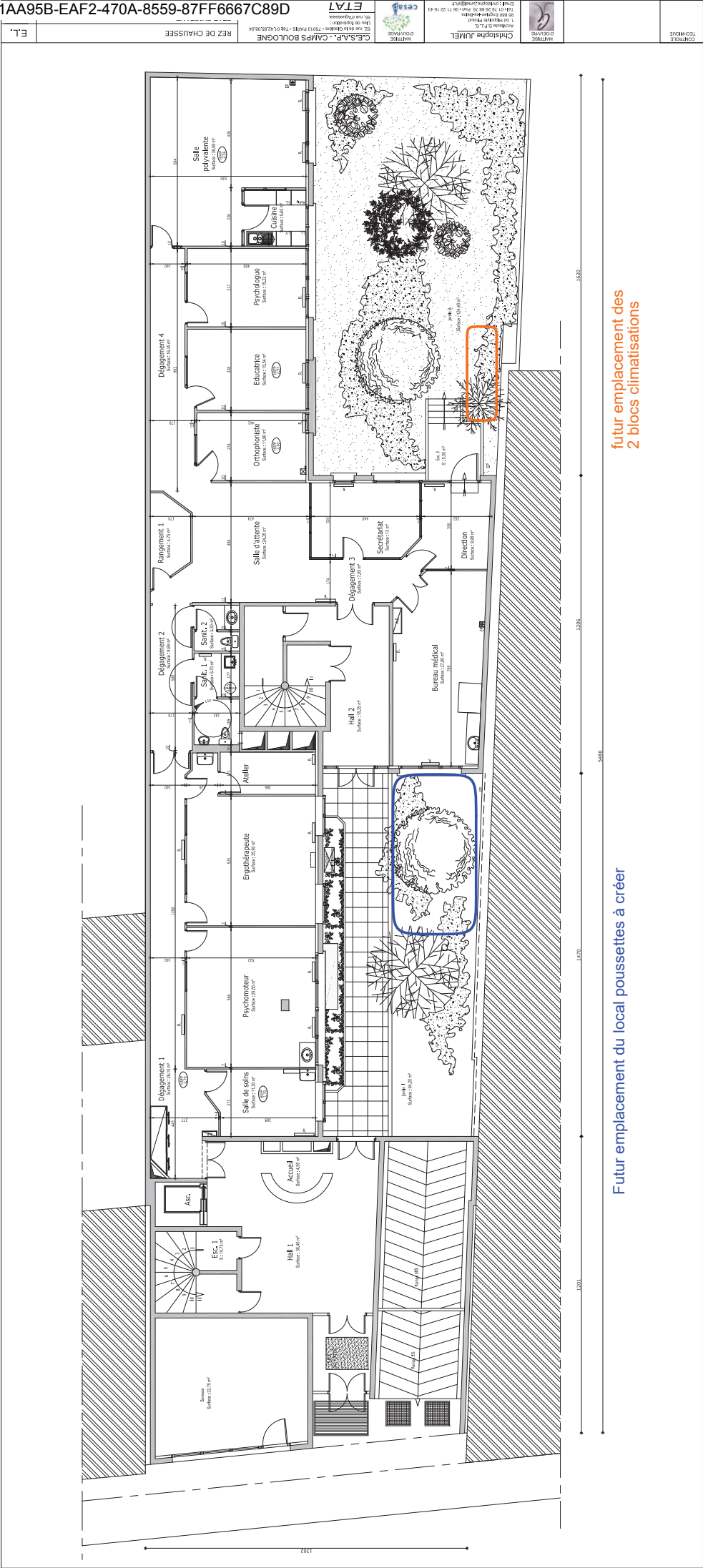
Accréditation
N°42548
pour le diagnostic de
www.cofrac.fr



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance.
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr - contact@abcidia-certification.fr

ENR 20 V6 du 02 avril 2014



futur emplacement des
2 blocs climatisations

Futur emplacement du local poussettes à créer

DS
ADLT

DS
SADUM

camillegalichon@cgaparis.fr

De: sdif92.pelp <sdif92.pelp@dgfip.finances.gouv.fr>
Envoyé: mercredi 10 janvier 2024 14:57
À: camillegalichon@cgaparis.fr
Objet: Re: 55 rue d'Aguesseau BOULOGNE - question assiette TAXE BUREAUX pour CRECHE

Bonjour,

Les crèches ne sont pas assujetties à la taxe sur les bureaux liées à leur caractère social.

Cordialement

Olivier Bensmaine

DS
ADLT

DS
SADUM

De : [<mailto:camillegalichon@cgaparis.fr>]

Envoyé : vendredi 22 décembre 2023 à 12:29

Pour : 'DRFiP 75 - Pôle d'évaluation des locaux professionnels' <pelp.750.paris@dgfip.finances.gouv.fr>, <sdif92.pelp@dgfip.finances.gouv.fr>

Objet : 55 rue d'Aguesseau BOULOGNE - question assiette TAXE BUREAUX pour CRECHE

Merci Madame de votre retour. Je transmets donc ma demande par le présent mail au service professionnel du 92 :

« Madame, Monsieur,

En ma qualité de gérante des biens situés au 55 rue d'Aguesseau à BOULOGNE-BILLANCOURT, je me permets de vous solliciter au sujet de l'assiette de la taxe bureau.

En effet nous nous apprêtons à signer un bail pour des locaux situés au rez-de-chaussée (anciennement loués à CESAP) à une crèche. Ils m'indiquent que leur activité n'est pas assujetti à la taxe sur les bureaux, sauf les surfaces effectives de bureaux administratifs (ce qui correspondrait selon leur estimatif à une vingtaine de mètre carrés).

Pouvez-vous me confirmer leur affirmation ? Dans ce cas-là, je n'aurai à déclarer sur le formulaire déclaratif que 20m² sans prendre de risque de redressement ?

En vous remerciant par avance pour votre retour et validation de cette question fiscale qui nous permettra d'avancer sereinement avec eux dans la conclusion d'un bail. »

Très cordialement,

Mme Camille Galichon-Faulque

En raison des fêtes de fin d'année, le Cabinet CGA sera fermé les mardis 26 Décembre 2023 et 2 Janvier 2024.

Nous profitons de cet envoi pour vous souhaiter également d'excellentes fêtes.





SCI OBM

Chez CGA GESTION
53 rue de Rome
75008 PARIS

A l'attention de Mme Camille Galichon-Faulque

Nos Réf. : Devis n° SB/16766

V / Réf. : 55 Aguesseau Boulogne

MASSY, le 29 août 2023

Objet : Climatisation RDC

Madame,

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, notre meilleure offre concernant les travaux référencés ci-dessus.

En espérant avoir répondu à vos attentes.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Serge BRAVAIS

Directeur Général
Tél. : 01 60 100 100
Fax. : 01 60 10 94 94
E-mail : Serge.bravais@3bclim.fr



DESCRIPTIF

Suite à notre visite , réalisation d'une climatisation réversible .

Principe : Les locaux seront traités par deux groupes :

1 Groupe pour le lot arrière sur jardin

1 groupe pour le lot avant (Accès hall ascenseur)

Les alimentations électriques seront reprises dans les armoires divisionnaires de chaque lot.

Climatisation

La climatisation sera réalisée avec du matériel de marque Daikin type VRV.

Cette installation assurera les fonctions chauffage et rafraichissement.

Les groupes extérieurs seront installés dans le jardin du RDC , sur un chassis spécifiques et équipés d'habillages de marque Décoclim

Les unités intérieures seront de type cassettes 600*600 à télécommandes filaires .

Des cartes et horloges de programmations seront installées afin d'optimiser les temps de fonctionnement

Travaux non compris :

Demande d'autorisation pour installation des groupes extérieurs

Edité le 19 décembre 2023

Désignation	Un	Quantité	P.U. H.T.	Total H.T.
Raccordements				
Main d'oeuvre de pose				2 436,00
Main d'oeuvre frigorifique				3 654,00
Liaisons frigorifiques calorifugées inf à 1P				1 914,00
Liaisons bus VRV SYTAI 2 Paires et télécommandes				1 065,75
Alimentation électrique 1000 RO2v 3G2.5 UI				507,50
Alimentation électrique 1000 RO2v 5G 4 Groupe				261,00
Protection Groupe 400 V+N+T 25 A				413,25
Coupure électrique UI VRV		8,00	30,45	243,60
Réseau condensats				913,50
Coupure de proximité groupe extérieur		1,00	174,00	174,00
Test sous pression azote réseau VRV		1,00	217,50	217,50
Mise en service VRV		1,00	435,00	435,00
Sous Total Raccordements				12 235,10
TOTAL Lot Arrière				27 700,80

Edité le 19 décembre 2023

Désignation	Un	Quantité	P.U. H.T.	Total H.T.
Raccordements				
Main d'oeuvre de pose				1 522,50
Main d'oeuvre frigorifique				2 436,00
Liaisons frigorifiques calorifugées inf à 1P				1 914,00
Liaisons bus VRV SYTAI 2 Paires et télécommandes				1 109,25
Alimentation électrique 1000 RO2v 3G2.5 UI				326,25
Alimentation électrique 1000 RO2v 5G 4 Groupe				609,00
Protection Groupe 400 V+N+T 25 A				413,25
Coupure électrique UI VRV		5,00	30,45	152,25
Réseau condensats				522,00
Coupure de proximité groupe extérieur		1,00	174,00	174,00
Test sous pression azote réseau VRV		1,00	217,50	217,50
Mise en service VRV		1,00	435,00	435,00
Sous Total Raccordements				9 831,00
TOTAL Lot Avant				20 510,25
<u>Travaux Divers</u>				
Fourniture et pose de cache groupe décoclim				1 624,00
Dépoullution et enlèvement installations existantes y compris cerfa et retraitement				940,80
Fouritures et pose Chassis groupes				1 176,00
Relevés sur site et plans exécution				470,40
DOE et formation aux utilisateurs				470,40
TOTAL Travaux Divers				4 681,60

Total H.T.	52 892,65
Ramené à	-2 892,65
Total Net	50 000,00
Total T.V.A. à 20,00 %	10 000,00
TOTAL T.T.C. en Euros	60 000,00

Réf.	RECAPITULATIF	Total H.T.
1	Lot Arrière	27 700,80
1.1	Fournitures	15 465,70
1.2	Raccordements	12 235,10
2	Lot Avant	20 510,25
2.1	Fournitures	10 679,25
2.2	Raccordements	9 831,00
3	Travaux Divers	4 681,60
TOTAL H.T.		52 892,65
Ramené à		-2 892,65
Total Net		50 000,00
Total T.V.A. à 20,00 %		10 000,00
TOTAL T.T.C. en Euros		60 000,00

DocuSigned by:
Sté OBM (M de la Morinière)
EDF56E6458D14F5...

bon pour accord du propriétaire reçu par mail
en date du 19/12/23 à 12:29



53, rue de Rome
75008 PARIS
Tél. : 01 53 20 44 00
0800 304 340 205 00209 - APE 6822A

Date impérative de fin de travaux: 31 Mars 2024

GARANTIE :

Notre matériel est garanti 1an.

Elle se limite à l'échange PUR et SIMPLE des pièces reconnues défectueuses.

CONTRAT D'ENTRETIEN :

Conformément à la réglementation* un vigueur, un contrat d'entretien vous sera proposé en fin de travaux.

**Un décret du 30 juin 1998 complété par un arrêté du 12 janvier 2000 prévoit que les utilisateurs d'équipements contenant des fluides frigorigènes sont tenus, d'une part de s'assurer du bon entretien de leurs équipements et faire procéder au moins une fois par an à un contrôle d'étanchéité des éléments assurant le confinement et d'autre part, de tenir à la disposition des documents attestant que ces obligations ont été remplies et que les interventions nécessaires ont été réalisées.*

L'application de ces dispositions réglementaires fera l'objet de contrôles à compter du début de l'année 2002 de la part des administrations concernées. Le même texte envisage des amendes prévus pour les contraventions de 5ème classe à l'encontre des utilisateurs des équipements en cas de non observation des dispositions ci-dessus (pour les personnes morales : 5 762.55 € maximum et 15 244.91 € en cas de récidive selon l'ART 131-41 du code pénal

CONDITIONS DE REVISION :

Tous nos prix sont basés sur le cours des matières premières, des salaires, des conditions économiques et fiscales, valables le jour de notre proposition.

Tout changement d'un de ces éléments aura pour effet de modifier ces prix.

NON COMPRIS :

Tous travaux non explicitement décrits dans ce devis.

Demande d'autorisation installation du groupe extérieur (voir ci-dessous)

AUTORISATIONS :

Dans le cas d'une installation à condensation par air, la société 3BcLim ne pourra être tenue pour responsable d'éventuelles nuisances sonores et visuelles.

Le client déclare faire sont affaire de toutes les autorisations tant administratives que privées nécessaires à l'installation détaillée dans notre proposition.

DELAIS DE LIVRAISON :

A définir

CONDITIONS DE PAIEMENT :

40% à la commande par chèque

60% sur situations par chèque à réception de facture

DELAIS D'OPTION :

1 mois

Nos prix s'entendent pour marchandises ou installations payables à notre adresse.
L'acceptation de règlements par traites par chèques ou remboursements ne peut apporter ni novation ni dérogation à cette clause attributive de juridiction.
Les prix et conditions consentis par nos agents ou représentants ne sont définitifs qu'après acceptation de notre part.
Sauf disposition contraire, l'acompte à la commande sera toujours égal à 1/3 hors taxe de la valeur des fournitures et/ou prestations.

FOURNITURES ET TRAVAUX

Ils sont strictement ceux spécifiés dans notre devis définitif. Toute modification apportée à ce dernier ou à nos études, doit - pour être valable et qu'elle ait ou non une incidence sur le prix - faire l'objet d'une confirmation écrite de notre société.

PAIEMENTS

Nos factures sont payables au comptant net sans escompte (sauf accord écrit préalable ou convention particulière).
De convention expresse et sauf report sollicité à temps et accordé par nous, le défaut de paiement de nos fournitures à l'échéance fixée entraînera :
- l'exigibilité immédiate de toutes les sommes restant dues, quel que soit le mode de règlement prévu (par traite acceptée ou non)
- l'exigibilité à titre de dommages intérêts d'une indemnité égale à 15% de la somme réclamée outre les intérêts légaux et les frais judiciaires.

ETUDES ET PROJETS

Les études et projets et documents de toute nature, remis ou envoyés par nos soins restent toujours notre propriété. Ils doivent nous être rendus sur demande. Nous conservons la propriété intellectuelle de nos projets qui ne peuvent être communiqués, ni exécutés sans autorisation écrite.

DELAIS

Nos délais ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne commencent à courir qu'à partir du jour où nous sommes en possession de tous les renseignements techniques nécessaires à la bonne exécution de la commande.
De convention expresse, leur inobservance ne peut donner lieu à une annulation de commande et à plus forte raison, à une pénalité ou à des dommages intérêts. En cas de refus de nos marchandises pour cette cause et toute autre raison, les règlements perçus resteront la propriété du vendeur, en couverture des frais d'installation, de l'immobilisation du matériel et de sa dépréciation, sans préjudice de tous nos autres droits.
Les cas de force majeure, les grèves entraînant le chômage de nos ateliers ou ceux de nous fournisseurs, suspendent de plein droit nos livraisons et prolongent d'autant les délais convenus.

EXPEDITION

Pour les matériels en caisse, les frais de transport et d'emballage sont à la charge de nos clients et nos marchandises, conformément à l'article 105 du Code de Commerce, voyagent toujours à leurs risques et périls, même en cas de livraison franco.

Les cas de force majeure tels que : grève, guerre, incendies et tous événements indépendants de notre volonté, peuvent modifier les engagements pris.

LIVRAISON

Le délai de livraison n'est donné qu'à titre indicatif, le délai réel étant spécifié sur l'accusé de réception.
Si la livraison est retardée pour une cause quelconque, indépendant de notre volonté, le matériel, après notification à l'acheteur, est emmagasiné et manutentionné à ses frais et risques, nous déclinons toute responsabilité subséquente à ce retard qui ne pourra jamais, de convention expresse donner lieu à indemnité.
Si pour quelque cause que ce soit, nous procédons à une livraison, avant les opérations de montage ou de mise en place, de tout ou partie des matériaux, matériels et outillages nécessaires à l'installation, ceux-ci se trouvent placés sous la garde et la responsabilité de l'acheteur, et avec toutes conséquences que de droit.
Si la protection électrique est fournie et installée par nos soins, la ligne électrique d'alimentation avec mise à la terre, devra être amenée à proximité de l'endroit prévu pour cette protection.

CLAUSES DE RESERVE DE PROPRIETE

Le vendeur se réserve la propriété des biens vendus jusqu'à leur complet paiement par l'acheteur (loi du 12 mai 1980).

1 - Réserve de propriété

Le transfert de propriété du matériel de son installation est subordonné au paiement total du prix, selon l'échéancier rappelé dans la lettre d'accusé de réception de commande du vendeur.
Les chèques, lettres de change et cessions de créances ne sont considérés comme des paiements qu'à dater de leur encaissement effectif auprès de l'acheteur.

Jusque là, la clause de réserve de propriété conserve son plein effet.

Au cas exceptionnel où un (ou des) report d'échéance serait explicitement accepté par le vendeur, l'acheteur reconnaît dès maintenant que ce (ou ces) report serait expressément assorti de la clause de réserve de propriété telle qu'elle est ici prévue et sans qu'il soit besoin de la rappeler.

Du fait de la réserve de propriété sur les biens et leur installation jusqu'au paiement total du prix, l'acheteur s'engage par avance à ne pas en disposer pour les transformer, les revendre, les gager et à éviter tout ce qui pourrait attenter à la propriété du vendeur.

2 - Transfert des risques et assurance

Malgré la réserve de propriété, les risques seront à la charge de l'acheteur dès la livraison des matériels sur le chantier, au fur et à mesure de leur arrivée.
L'acheteur s'engage à les assurer au profit de qui il appartiendra, contre tous les risques qu'ils pourront courir ou occasionner.

3 - Déchéance du terme

En cas de non paiement total ou partiel d'une commande à l'échéance, les sommes dues -en raison de cette commande ou d'autres commandes déjà livrées ou en cours de livraison- seront immédiatement exigible après mise en demeure régulièrement effectuée par le vendeur au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

4 - Revendication

En cas de non paiement total ou partiel du prix par l'acheteur, le vendeur, sans perdre aucun de ses droits, pourra exiger par lettre recommandée avec accusé de réception la restitution des biens au frais et risques de l'acheteur.

Le vendeur pourra unilatéralement et immédiatement faire dresser l'inventaire des biens impayés détenus par l'acheteur.

Ce dernier supportera tous les frais de contentieux, ainsi que les frais légaux et judiciaires éventuels.

L'acheteur sera également redevable au vendeur.

- d'une indemnité forfaitaire de dévalorisation égale à 10% du prix des matériels récupérables,
- de la totalité du coût d'installation de ces matériels,
- du prix des matériels non récupérables et du coût de leur installation, étant convenu d'entendre par matériels non récupérables ceux conçus spécialement pour la commande de l'acheteur, et ceux dont la réutilisation ne pourrait être qu'occasionnelle,
- de tous les frais relatifs à la restitution des matériels et à leur remise en état que le vendeur pourrait être amené à engager,
- d'un intérêt de retard sur les sommes impayées jusqu'à la restitution complète du matériel réutilisable, le taux d'intérêt étant égal au taux de base bancaire du mois afférent à la revendication majoré de deux points.

Ces indemnités, coûts, frais, intérêts... se composeront avec les acomptes encaissés.

5 - Résolution du contrat

En cas de non paiement à l'échéance, le vendeur pourra résoudre le contrat si bon lui semble, sans autre mise en demeure que celle prévue par la déchéance du terme ou la reprise des matériels.

L'acheteur sera redevable à titre de pénalités, de 3% de la différence entre le montant du marché et celui des acomptes s'y rapportant encaissés à la date de la résolution.

6 - Sauvegarde des droits du vendeur

L'acheteur veillera à ce que l'identification des matériels soit toujours possible.

Il devra s'opposer aux prétentions que des tiers créanciers pourraient avoir sur ces matériels.

En aucun cas, il ne pourra s'en dessaisir ou les revendre avant paiement de leur prix, sauf autorisation préalable et écrite du vendeur.

JURIDICTION

En cas de contestation, le Tribunal de commerce de CRETEIL est seul compétent nonobstant toute clause contraire pouvant figurer sur l'un quelconque des imprimés de nos clients.

GARANTIES

Notre matériel et nos installations sont garanties pendant un an à compter du jour de la prise de possession par le client, contre tous vices de matière ou de construction, mais non contre les avaries résultant d'une usure normale, d'un mauvais emploi ou d'un accident en cours de route. Dans le cas où notre garantie est appelée à jouer, celle-ci se borne au remplacement gratuit de toute pièce ou organe reconnu défectueux, les frais occasionnés à cet effet (démontage, transport, etc.) restant à la charge du client. Nous n'admettrons aucune autre indemnité. En conséquence, nous n'acceptons le retour de marchandises ou l'envoi de matériel à réparer que lorsqu'ils nous sont adressés franco en nos ateliers. Tout envoi en port dû sera donc refusé et nous déclinons par avance toute responsabilité pour les suites qui pourraient en résulter.

ASSURANCE

Nos polices pour responsabilité professionnelle, dont la couverture constitue la limite maximum d'indemnisation, seront sur leur demande indiquées à nos clients.

Notre responsabilité ne saurait s'étendre au-delà des obligations strictement définies ci-dessus et couvrir quelque autre dommage, que ce soit direct ou indirect.

DEROGATION

Toute dérogation aux clauses qui précèdent, devra, pour être valable, avoir été explicitement acceptée par nous et par écrit, les présentes prévalant sur tout autre texte générateur d'obligation à notre égard.

PROPOSITION COMMERCIALE SB/16766 du 29 août 2023

Le client déclare que sa signature emporte son accord tant sur les conditions particulières de la commande que sur les présentes conditions générales de vente dont il a pris connaissance.

Le client : SCI OBM

Mention : 'Bon pour accord'

Date :

Cachet et signature

TOTAL T.T.C. en Euros

60 000,00



TRANSACTION

N°Ref : 24 021

Paris le 31/01/2024

53 rue de Rome
75008 PARIS
Tél. : 01.53.20.44.00

Société « LES BULLOTINS »

6 rue d'Armaillé
75017 PARIS

Réf : CG 24 021
Imm : 55 rue d'Aguesseau
92100 Boulogne-Billancourt
Locataire entrant: Société « LES BULLOTINS »
Loyer Annuel HT: 100 000.00 €

FACTURE d'HONORAIRES**Honoraires de Rédaction bail commercial**

TARIF: 6.0% HT du Loyer annuel 6 000.00 €

	Total	H.T.	6 000.00
T.V.A.	à	20%	1 200.00

Total T.T.C. dû	7 200.00 €
------------------------	-------------------

^{DS}
ADLT

Date d'exigibilité: Jour signature du bail



CGA Gestion
53 Rue de Rome 75008 PARIS
S.A.S. au Capital de 480.000 Euros
TVA FR 91 384 349 205 - Gtie C.E.G.C.
16 rue Hoche Tour Kupka TSA LA DEFENSE
CPI 7501 2016 000 011 842

Société LES BULLOTINS

55 rue d'Aguesseau
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

lots entre le 01/02/2024 et le 01/02/2024		surface
277	55 RUE D AGUESSEAU	325.00 m²
1026	PARKING Simple N26 ; Etage 1S depuis le 01/04/2024	
0001	BUREAU ; Etage RC depuis le 01/04/2024	112.00 m²
0002	LOCAL D'ACTIVITÉS ; Etage RC depuis le 01/04/2024	213.00 m²

Facture n° 184 640 du 1er février 2024

Exigible le 1 février 2024

Référence : PO-GERAN-02787-00001-11-0201

Paris, le 1er février 2024

Agissant pour le compte de Sté OBM &SCI BOULOGNE 55 AGUESSEAU

Désignation	Base		Montant
55 DEPOT DE GARANTIE Rév. période du 01/02/2024 au 01/02/2024	25 000.00 €		25 000.00 €
80 Honoraires rédaction bail CGA période du 01/02/2024 au 01/02/2024	7 200.00 €		7 200.00 €
		Total	32 200.00 €

DS
ADLT

Prière de joindre ce coupon à votre règlement

PO-GERAN-02787-00001-11-0201
Société LES BULLOTINS

Facture n° 184 640 du 01/02/2024

Montant à payer : 32 200.00 €