

BAIL COMMERCIAL

Articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Bernard LAVAIL, de nationalité française, né le 16 mars 1954 à Charenton le Pont (94),
demeurant 11 avenue Edgar Faure – 75015 Paris,

Agissant à titre personnel et représentant Madame Lydie TEYSSEYRE, son épouse, de nationalité
française, née le 9 juillet 1955 à Condé-sur-Noireau (14),

Ci-après dénommés ensemble le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET :

La **société AUDIALEX**, SASU au capital de 1.000,00 Euros, immatriculée sous le numéro d'identification
921 668 174 au RCS de PARIS, ayant son siège social 13 boulevard Suchet à PARIS (75016),

Représentée par :

Monsieur Alexandre BOUBLIL, en sa qualité de Président de la société, dûment habilité à l'effet des
présentes.

Ci-après dénommé le « Preneur »

D'AUTRE PART,

Les Parties sont ci-après dénommées ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

A – Le Bailleur est propriétaire d'un local commercial sis 244 rue de la Convention – 75015 Paris.

B – Par acte sous seing privé en date du 26 décembre 2014, le Bailleur a donné à bail à la SARL JARDIN DE LA CONVENTION (809 189 848 RCS PARIS) les locaux objet du présent bail et décrits ci-après pour une durée de neuf années courant du 26 décembre 2014 au 25 décembre 2023.

C- Par acte sous seing privé en date du 24 mars 2021, la SARL JARDIN DE LA CONVENTION a cédé son fonds de commerce, en ce compris son droit au bail, à la SARL PRIMEUR DE LAMARCK (811 814 615 RCS PARIS).

D - Le 27 février 2023, la SARL PRIMEUR LAMARCK a consenti à Monsieur Alexandre BOUBLIL une promesse synallagmatique de cession de droit au bail sous conditions suspensives, et notamment :

- l'autorisation expresse et écrite de Monsieur Bernard LAVAIL de consentir à la cession de droit au bail et d'agréer Monsieur Alexandre BOUBLIL en qualité de nouveau Preneur au lieu et place de la SARL PRIMEUR LAMARCK ;
- l'accord de Monsieur Bernard LAVAIL pour une résiliation amiable et anticipée du bail qu'il a consenti à la SARL PRIMEUR LAMARCK le 26 décembre 2014, et la signature, concomitamment à la signature de l'acte de cession, d'un nouveau bail commercial régi par les dispositions des article L145-1 et suivants du Code de commerce, avec Monsieur Alexandre BOUBLIL, sans indemnité et aux mêmes charges et conditions, à l'exception des suivantes :
 - Durée : trois, six, neuf années consécutives à compter de la date de signature de l'acte de cession ;
 - Destination : « AUDIOPROTHESE ; OPTIQUE, LUNETTERIE »
 - Dépôt de garantie : 3 mois de loyers hors charges.

E – Le Bailleur ayant consenti à la cession de droit au bail susvisée, suivant acte sous seing privé en date de ce jour conclu concomitamment aux présentes, le Preneur a procédé à l'acquisition du droit au bail des locaux ci-après décrits.

G – C'est en cet état que les Parties se rapprochées pour établir le présent contrat de bail commercial, rappelant que leur relation sera exclusivement régie par le présent acte et ses annexes, à compter de cette date.

CELA ETANT EXPOSÉ, LES PARTIES ONT ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1. OBJET ET REGIME JURIDIQUE

Par les présentes, le Bailleur consent au Preneur à bail les locaux désignés à l'article 3, sous le régime du statut légal des baux commerciaux institué par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et règles afférentes au statut des baux commerciaux.

Le présent bail est un bail de gré à gré, librement négocié par les Parties, de bonne foi. Celles-ci confirment que chacune des stipulations participe de l'économie générale du contrat.

Le Preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat ainsi que les prescriptions des lois et règlements en vigueur, dans le cadre de l'exploitation du fonds conformément à la destination contractuelle, ainsi que les stipulations du règlement de copropriété dont reconnaît avoir eu communication.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant des plans annexés aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les Parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible, tant matériellement que juridiquement.

ARTICLE 2. DUREE – RESILIATION TRIENNALE - RENOUVELLEMENT

2.1. Durée du bail

Le présent bail commercial est consenti et accepté par les deux Parties pour une durée de **9 (neuf) années** entières et consécutives qui commencera à courir **à compter du 1^{er} novembre 2023 pour expirer le 31 octobre 2032.**

2.2. Faculté de résiliation triennale

Le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le Preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

2.3. Droit au renouvellement

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par voie de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

ARTICLE 3. DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux situés dans un ensemble immobilier sis 244 rue de la Convention – 75015 Paris, désigné comme suit :

- un magasin en rez-de-chaussée d'une contenance d'environ 47m² en accès direct, incluant une arrière boutique ;
- une cave de 15m² en accès direct.

Le Preneur aura également la jouissance de toilettes se situant dans les Parties communes.

Le Preneur après les avoir plusieurs fois visités, les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

Les Parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 4. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux loués devront être consacrés par le Preneur à l'activité suivante :

audioprothèse, optique et lunetterie

Le Preneur confirme que les locaux loués lui permettent l'exploitation son activité.

Le Preneur ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur changer la destination des locaux loués. Toutefois, le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L.145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L.145-48 du même code.

ARTICLE 5. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'autorisation du Bailleur sur la destination des locaux loués n'implique de sa part aucune garantie ni diligence pour l'obtention de toute autorisation administrative ou la réalisation de toute démarche, nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice du métier ou de l'activité du Preneur, à la condition que cette autorisation administrative ne touche pas à la structure du local loué.

En conséquence, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute autorisation administrative, prescrite par la réglementation en vigueur ou à venir et nécessaire à l'exercice de son activité dans les locaux loués.

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et spécialement sous celles suivantes :

6.1. État des lieux d'entrée

Les Parties ont établi ensemble un état des lieux d'entrée contradictoire et amiable.

6.2. Entretien – réparation des locaux loués

Le Preneur s'engage à tenir les locaux loués pendant toute la durée du Bail en parfait état d'usage, de réparations, autres que les grosses réparations strictement visées à l'article 606 du Code civil, et d'entretien de toutes sortes, sans distinction de quelque nature que ce soit, notamment celles visées aux articles 605 et 1754 du Code civil, et de le rendre tel à l'expiration du Bail, à la seule exception de celles pouvant résulter de la vétusté, résultant d'un usage normal des lieux, ou de celles strictement visées à l'article 606 du Code civil.

6.3. Mises aux normes

Le Bailleur déclare être informé de l'activité qui sera exercée par le Preneur, et s'engage à mettre à disposition du Preneur des bâtiments lui permettant à la date de jouissance d'exercer son activité dès le 1^{er} jour du bail sans être importuné par les besoins d'une mise à niveau normative des locaux, précision ici faite que le Preneur fait son affaire personnelle des normes de sécurité, alarme, incendie, sprinklage et que le Bailleur ne pourra à aucun moment être responsable pour un défaut de sécurité incombant le Preneur.

Dans le futur, le Preneur aura la charge exclusive de tous travaux prescrits par l'autorité administrative ou la réglementation, que ces travaux concernent la conformité ou la mise en conformité des locaux loués aux normes spécifiques de son activité et notamment toute mesure de sécurité, de lutte contre l'incendie, la capacité de rétention requise si un classement ICPE est requis pour son activité.

6.4. Entretien et réparations

Le Preneur devra entretenir les locaux loués, pendant toute la durée du bail en bon état de réparations locatives et d'entretien petites et grosses, y compris celles pouvant résulter de la vétusté et les rendre à sa sortie en bon état de toutes réparations, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 605 et 606 du Code Civil.

Il devra notamment, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, assumer l'entretien complet, le remplacement des devantures, des fermetures y compris les grilles de protection, les stores, des carrelages, trappes, des canalisations, tuyauteries, robinets, siphons et de tous accessoires et installations en général, concernant l'eau, le gaz, l'électricité, en ce compris l'entretien et le remplacement, s'il y avait lieu, du compteur divisionnaire d'eau, et tous travaux qui seraient requis par les services d'hygiène ou par une autorité administrative.

Dans le cas où le Preneur serait défaillant dans l'exécution de ses obligations, le Bailleur aurait la faculté, passé le délai d'un mois d'une mise en demeure ou sommation restée infructueuse, de faire exécuter les travaux aux frais du Preneur, ou de poursuivre la résiliation du bail en application de la clause résolutoire ci-après.

6.5. Travaux

Tous travaux du Preneur devront être préalablement et expressément approuvés par écrit par le Bailleur sur la base de plans détaillés.

Ils seront exécutés aux risques et frais du Preneur, conformément aux normes de construction et de sécurité en vigueur et au plan d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation du Bailleur et des administrations compétentes.

Si le Bailleur le demande, ils seront effectués sous la surveillance d'un architecte ou d'un maître d'œuvre choisi par le Bailleur et dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les nouveaux travaux, embellissements, améliorations ou aménagements quelconques, qui seraient effectués par le Preneur au cours du présent Bail et autorisés par le Bailleur deviendront, en fin de jouissance, au départ des locaux loués, propriétés du Bailleur et seront laissés en état conformément aux présentes, en fin de location, sans indemnité.

6.6. État des lieux de sortie

Le Preneur s'engage, en fin de jouissance, à remettre au Bailleur les locaux loués dans l'état d'usage et de réparations dans lesquels ils étaient à son entrée dans les lieux, les réparations relevant strictement de l'article 606 du Code civil restant à la charge du Bailleur.

En fin d'occupation, dans les mêmes conditions que celles précisées pour l'état des lieux d'entrée, les Parties établiront un état des lieux de sortie amiable et contradictoire. A défaut, la Partie la plus diligente mandatera un commissaire de justice pour y procéder, lequel convoquera l'autre partie, pour lui permettre d'y assister. Le coût de l'état des lieux réalisé par commissaire de justice sera réparti entre les Parties par moitié.

6.7. Conditions de jouissance

Le Preneur devra jouir des locaux loués en bon père de famille et s'engage :

- à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage,
- à faire son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les locaux loués, avec les voisins ou les tiers occupent l'ensemble immobilier dans lequel sont inclus les locaux loués, pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par ses appareils,
- à satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et à se conformer à toutes prescriptions administratives, d'hygiène et de sécurité, ou environnementales en ce compris toute mesure de dépollution éventuellement requise,
- à se conformer pour l'exécution de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment à la réglementation concernant les matériels, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail,
- à ne réaliser aucune installation quelconque intéressant l'aspect extérieur des locaux loués, sans obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires, avec autorisation préalable du Bailleur,
- à ne pas faire supporter aux sols des locaux loués ou de toute partie de l'ensemble immobilier dans lequel ils sont inclus, une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tout désordre ou accident,
- à ne rien faire qui puisse nuire à l'activité des autres occupants de l'ensemble immobilier dans lequel sont inclus les locaux loués, et notamment leur libre accès, leur sécurité et celle de leurs préposés.

6.8. Visite des lieux

En cours de bail : Le Preneur devra laisser le Bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Le Preneur devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le Preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le Preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

6.9. Exonération de responsabilité du Bailleur

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

6.10. Garnissement

Le Preneur s'engage à tenir les locaux loués constamment garni de meubles d'une valeur suffisante pour répondre, à tout moment, du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent bail.

6.11. Impôts et taxes

- Impôts personnels au Preneur

Le Preneur s'engage à acquitter directement toutes les charges liées à l'usage des locaux loués et à son activité, et notamment, ses contributions personnelles, mobilières, sa taxe locative, CFE/CVAE.

- Remboursement de la taxe foncière et autres

Le Preneur acquittera directement l'ensemble des charges, taxes, et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de voirie et d'urbanisme, d'assainissement, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et, de manière générale, toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux loués et aux services y attachés au sein de l'ensemble immobilier, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Le Preneur devra acquitter au Bailleur la taxe foncière. Dans le cas où une interdiction survenait pour cette prise en charge, le loyer sera majoré de ce montant.

- TVA

Le présent bail est assujéti à la TVA que le Preneur devra acquitter au taux en vigueur à la date de chaque règlement, en sus du loyer, des charges et de tous accessoires.

Il est rappelé que la TVA est également applicable au remboursement concernant, notamment, les quote-parts de l'impôt foncier, la taxe sur les bureaux et les primes d'assurances des locaux loués.

6.12. Assurances

Le Preneur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de locataire.

Le Preneur fera assurer auprès d'une entreprise d'assurance notoirement solvable, pour des sommes suffisantes, son mobilier, son matériel et ses marchandises en cela compris celles qui lui sont confiées, contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers pour les risques qui le concernent, ainsi que les locaux présentement loués en qualité de locataire occupant. Les honoraires et frais de courtage afférents incombent au Preneur.

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à obtenir de leurs assureurs respectifs la renonciation de ces derniers :

- d'un côté de la part de l'assureur du Bailleur à recourir contre le Preneur ou ses assureurs pour tout ce qui concerne les dommages au bâtiment et ses dépendances correspondant aux locaux loués ; le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur une copie de l'assurance relative au local loué précisant ladite renonciation au plus tard à la prise de possession des lieux ; le Bailleur s'oblige à remettre au Preneur une attestation justifiant de cette renonciation ;
- de l'autre côté de la part de l'assureur du Preneur à recourir contre le Bailleur ou ses assureurs, pour tout ce qui concerne les dommages au mobilier et au matériel appartenant au Preneur et/ou aux marchandises sous la garde du Preneur.

Le Preneur fera assurer contre les risques professionnels de son activité, les accidents corporels, ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il fera également assurer les dommages immatériels subis, et notamment, ses éventuelles pertes d'exploitation en raison de troubles provenant de tiers.

ARTICLE 7. CESSION - SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie qu'avec le consentement exprès et par écrit de la bailleuse, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Toutefois, il pourra céder son droit au présent bail, à l'acquéreur de son fonds de commerce, après transmission du projet de cession au Bailleur agrément par ce dernier du cessionnaire par écrit, sous réserve pour la cession de comporter comme conditions impératives de validité:

- a) Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, leur remise sous séquestre.
- b) La stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail dus pour le passé et pour l'avenir, durant trois ans à compter de la cession ; ladite garantie s'étendant de plein droit à toutes les suites indemnitaires tant de l'obligation de restitution que des résiliations intervenant aux torts et griefs du Preneur.
- c) Et la remise d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original de l'acte de cession dans le mois de la signature aux frais du Preneur, à peine de résiliation de plein droit du bail à la bailleuse.

Le Bailleur sera toujours appelé à intervenir à l'acte, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, au moins quinze jours avant le rendez-vous de signature.

A défaut d'intervention, la vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur ; toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du Preneur. Il est formellement interdit au Preneur de se substituer à quelque titre que ce soit une tierce personne dans la jouissance des locaux loués, que le Preneur devra occuper personnellement, à l'exclusion de la faculté de substitution consentie par le Bailleur de toute personne morale qui serait constituée par le Preneur dans le cadre de la cession de droit de bail visé en préambule.

Aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du présent bail, de la loi ou des usages, ne pourra résulter que du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 8. LOYER ET CHARGES

8.1. Loyer

Le présent bail est consenti et acceptée moyennant le paiement d'un loyer mensuel de **2.450 € (deux mille quatre cent cinquante euros), hors taxes, hors charges.**

D'un commun accord entre les Parties, le loyer sera appelé par le Bailleur et réglé par le Preneur, selon les modalités suivantes :

- L'échéance locative du mois en cours sera réglée mensuellement au premier jour de chaque mois.
- L'échéance locative doit s'entendre du loyer *stricto sensu* et des accessoires parmi lesquels les provisions sur charges visées ci-après.

Ce loyer s'entend hors taxes. Les Parties conviennent d'un commun accord de soumettre les présentes à la TVA. Pour le cas où, sur décision de l'administration fiscale, ou changement d'activité du Preneur, le présent bail serait automatiquement assujéti La T.V.A., il lui sera alors appliqué au taux en vigueur et le Preneur s'obligera à la payer au Bailleur à chacun de ses règlements, ainsi que toutes taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

8.2. Révision du loyer

Ce loyer sera réajusté à la date anniversaire du bail et chaque année, et pour la première fois le 1^{er} novembre 2024 en fonction des variations de l'indice ILC, en prenant pour indice de référence le dernier indice connu au 1^{er} novembre de chaque année et pour indice de base l'indice ILC du 2^{ème} trimestre 2023, soit 131,81.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles. À défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les Parties. À défaut d'accord des Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

8.3. Provision pour charges

Outre le loyer, le Preneur devra acquitter ou rembourser au Bailleur, les charges et prestations de toute nature afférente aux locaux loués.

De manière générale, il supportera l'intégralité de ces charges de sorte que le loyer ci-dessus stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur.

Le paiement de la provision pour charges s'effectuera mensuellement, soit directement au Bailleur soit à tout mandataire de son choix, en même temps que le loyer. Ce montant est actuellement fixé à la somme de 120 euros.

Enfin, le PRENEUR paiera sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité suivant les indications du compteur ainsi que la location dudit compteur et les abonnements.

Ladite provision pour charges fera l'objet d'une régularisation annuelle en fonction des dépenses effectives du Bailleur et sera ainsi réajustée chaque année à la date anniversaire du bail. Un état récapitulatif mentionnera les montants des charges dus par le Preneur au titre du présent bail. Le Bailleur tiendra les justificatifs des charges à la disposition du Preneur durant 3 mois à compter de l'envoi dudit arrêté. Au-delà, l'arrêté des charges et taxes sera considéré comme accepté par le Preneur.

ARTICLE 9. DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'engage à constituer un dépôt de garantie la somme de **7.350,00 €** (sept mille trois cent cinquante euros), correspondant à trois mois de loyer.

Il est ici précisé que le Bailleur conserve le dépôt de garantie versé par le précédent preneur d'un montant de 6.435 € (six mille quatre cent trente-cinq euros), à charge pour le Preneur de compléter le dépôt de garantie par le versement de la somme de 915 € (neuf cent quinze euros).

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

De convention expresse, cette somme ne sera pas productive d'intérêts. Elle sera indexée comme le montant du loyer conformément aux termes du bail.

ARTICLE 10. SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail 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 les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 11. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut (i) de paiement à son échéance de toute somme due en vertu du présent bail à titre de loyer, d'accessoire, tels que charges, taxe foncière, frais de poursuite, intérêts, rappel, modification de leur montant, de toute indemnité d'occupation ou (ii) d'exécution par le Preneur de toute autre obligation du présent bail ; et un mois après commandement de payer ou d'exécuter fait à personne, au domicile élu dans le présent acte et demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de formuler aucune demande judiciaire.

Si, en ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance en référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des locaux loués, pour constater la résiliation encourue et ordonner l'expulsion

ARTICLE 12. LUTTE CONTRE LES TERMITES

Les Parties déclarent être informées de l'obligation qui est faite à l'occupant de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble. Le Bailleur déclare l'absence de termites dans l'immeuble.

Le Bailleur déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la mairie.

Le Bailleur déclare en outre, être informé que le maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le conseil municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

Les locaux loués sont inclus dans une zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être. Le Bailleur s'engage à réaliser les travaux destinés à éliminer les termites qui seraient découvertes dans les locaux loués et dont la présence serait antérieure à la Date d'Effet, de sorte que le Preneur puisse en jouir pleinement.

ARTICLE 13. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le Bailleur déclare :

- que, conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les locaux loués sont situés dans un périmètre de prévention des risques naturels prévisibles. À ce titre, un imprimé d'Etat des risques naturels et technologiques figure en Annexe 2 aux présentes ; et
- qu'à sa connaissance, les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques ;
- que les locaux loués ne sont pas situés dans une commune classée en zone 3 (zone à potentiel radon significatif) par l'arrêté du 27 juin 2018 sur l'exposition au radon.

ARTICLE 14. INFORMATIONS SUR LES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les Parties reconnaissent être informées des dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II », codifiée aux articles L 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et rendant obligatoire l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique à l'occasion de la signature des baux commerciaux. Il est précisé que les locaux ne reçoivent pas du public.

ARTICLE 15. URBANISME

Le Preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété en tant qu'urbanisme.

Le Preneur déclare connaître le secteur et notamment avoir pu se rendre compte et avoir obtenu tous renseignements nécessaires à cet effet.

ARTICLE 16. FRAIS

Les Parties conviennent que les frais de rédaction des présentes, fixés à 10% du loyer hors charges annuel, soit 2.940€ HT, sont à la charge du Preneur.

ARTICLE 17. MODIFICATION ET TOLÉRANCE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de toutes tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite expresse.

ARTICLE 18. INTÉGRALITÉ DES ACCORDS

Le bail exprime l'intégralité de l'accord des Parties relativement à la présente location.

Ce dernier annule et remplace tous autres accords écrits ou oraux s'y rapportant directement ou indirectement, éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les mêmes locaux loués.

ARTICLE 19. TOLÉRANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

ARTICLE 20. LOIS ET RÈGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les Parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

En outre, les Parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

ARTICLE 21. DROIT LÉGAL DE PRIORITÉ DU BAILLEUR

Le Bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités.

Ce droit de priorité n'est possible que si le Preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

ARTICLE 22. PACTE DE PRÉFÉRENCE CONVENTIONNEL SUR LES MURS

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le Bailleur se déciderait à vendre les murs dans lesquels le fonds exploité, il sera tenu de faire connaître au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente sauf si les locaux étaient vendus à un membre de sa famille, à une société dont le Bailleur ou un membre de sa famille fait partie, ou apport à une société, ou en exécution d'une décision judiciaire, ce pacte de préférence ne s'appliquerait pas.

A égalité de prix et de conditions, le Bailleur devra donner la préférence au Preneur sur toutes autres personnes.

Pour le cas où le Bailleur venait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération d'ensemble, le prix devra être ventilé afin de permettre au Preneur d'exercer son droit de préférence conventionnel sur les seuls biens loués.

En conséquence, le Preneur aura le droit d'exiger que les murs dont il s'agit lui soient vendus par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le Preneur aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au Bailleur dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le Bailleur précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer également en cas de mutation à titre gratuit, que ce pacte cessera de s'imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du Bailleur avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayant-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du Bailleur, le Preneur ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause ;
- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le Bailleur ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis

de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le Preneur, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le Preneur de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé ;

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au Preneur et intransmissible de quelque manière que ce soit ; aucune substitution ne sera autorisée.
- qu'en cas d'exercice de son droit de préférence, le Preneur devra s'acquitter des honoraires d'entremise immobilière s'il y a lieu en exécution des mandats consentis par le Bailleur ;
- que le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de vente des murs consécutive à une décision judiciaire relative à l'exercice d'un droit de préférence ou de préemption par un précédent locataire.

ARTICLE 23. DÉCLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

- il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens ;
- il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde ;
- il n'est pas en état de cessation de paiement ;
- il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes.

Le Preneur déclare notamment ce qui suit :

- il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

ARTICLE 24. IMMATRICULATION

Le Preneur est informé de son obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de Preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-Preneurs non exploitants. En cas de pluralité de Preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du Preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

ARTICLE 25. PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les Parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du Bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

ARTICLE 26. ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, les Parties font, d'un commun accord, attribution de compétence au Tribunal judiciaire du lieu de situation des locaux loués, notwithstanding la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie et même pour les procédures en référé ou par requête.

ARTICLE 27. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile chacune à leur adresse rappelée en tête des présentes.

ARTICLE 28. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Les Parties conviennent :

- de signer le présent contrat par le biais du service DocuSign au procédé de signature électronique DocuSign (© DocuSign Inc. 2020), solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du Règlement UE N°910/2014 du 23 juillet 2014, dont elles reconnaissent expressément la validité et la pleine efficacité ;
- d'attribuer à leur signature par le biais de ce service la même valeur que leur signature manuscrite, les Parties reconnaissant que le présent acte sous signature privée électronique a été signé selon un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache, de sorte que le présent acte fait foi jusqu'à preuve contraire ;
- que les adresses électroniques qui seront utilisées pour les besoins de la signature du présent contrat par le biais du service DocuSign seront les suivantes :

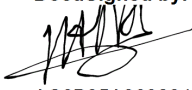
M. Bernard LAVAIL : lavaber@orange.fr

M. Alexandre BOUBLIL : alexboublil44@gmail.com

Pour le Bailleur :

Monsieur Bernard LAVAIL

Signature :

DocuSigned by:

AC6B35A369284E4...

Date :

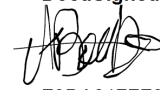
12/10/2023

Pour le Preneur :

La société AUDIALEX

Représentée par Monsieur Alexandre
BOUBLIL

Signature :

DocuSigned by:

F9DA817FF8014B7...

Date :

12/10/2023

LISTE DES ANNEXES

1. Etats des lieux de sortie et d'entrée
2. Diagnostic technique amiante, diagnostic de performance énergétique et état des risques et pollution
3. Etat des travaux des trois dernières années et un état prévisionnel des travaux pour les trois années à venir
4. Inventaire et répartition des charges, impôts, taxes et redevances

ANNEXE 1

Etats des lieux de sortie et d'entrée

État des lieux

Entrée, réalisé le 02/04/2021Sortie, réalisé le 25/09/2023

L'état des lieux doit être établi de façon contradictoire entre les deux parties lors de la remise des clés au preneur et lors de leur restitution en fin de bail. À défaut d'état des lieux, le locataire ne sera pas présumé avoir reçu le local en bon état de réparations locatives.

Le Local

Type : Immeuble individuel ☒ Local dans immeuble collectifSurface : 67 m² Nombre de pièces : 01 (local commercial)

Adresse précise :

244, Rue de la Convention
75015 PARIS

Le Bailleur (ou son mandataire)

Nom et prénom / dénomination :

SARL Primeur de Lamarck

Adresse (ou siège social) :

244, Rue de la Convention
75015 PARIS

Le Preneur

Nom et prénom / dénomination :

M. Alexandre Boublil

Adresse (ou siège social) :

64, Avenue Simon Bolivar
75019 PARIS

Relevé des compteurs

Nom ancien occupant : SARL primeur de Lamarck
 Électricité N° compteur : 266 HP : 1 HC : 1
Démarches : **09 72 13 20 80** (non surtaxé) – du Lundi au Vendredi 9h – 21h / le Samedi 9h30 – 17h30
 Gaz naturel N° compteur : Relevé :
Démarches : **09 72 13 20 80** (non surtaxé) – du Lundi au Vendredi 9h – 21h / le Samedi 9h30 – 17h30
 Eau Eau chaude : m³ Eau froide : m³

Équipements énergétiques

Chauffage : ☒ électrique gaz ☐ autre collectifEau chaude : ☒ électrique gaz ☐ autre collectif

Équipements de chauffage

Chaudière : état : dernier entretien : Nombre de radiateurs à eau : 0 Nombre de radiateurs électriques : 0☒ Ballon d'eau chaude : état : Très moyen

Clés

Type de clé	Nombre	Commentaires
Clé classique	2	3 unités par serrure

Parties privatives attachées au local

Partie privative	N°	Descriptif et état
Cave		Sous sol
Parking / Box		
Jardin		
Balcon / Terrasse		

Autres équipements et aménagements

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)	Commentaires
Sonnette	Entrée :	
Interphone	Sortie :	
Boîte aux lettres	Entrée :	Bonne état
	Sortie :	
Portail	Entrée :	
	Sortie :	
Chenaux, gouttières	Entrée :	
	Sortie :	
	Entrée :	
	Sortie :	
	Entrée :	
	Sortie :	

Internet Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : **09 72 14 26 00** (non surtaxé)

Commentaires :

Pièce principale

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Bon	Moyen	
Fenêtres, volets	''	''	
Plafond	''	''	
Sol	''	''	
Plinthes	''	''	
Murs	''	''	
Rangements	''	''	
Prises, interrupteurs	''	''	
Éclairages	''	''	
Chauffage, tuyauterie	''	''	

Pièce annexe

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Réserve

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries		Moyen	
Fenêtres, volets		''	
Plafond		''	
Sous Sol	Bon	''	
Plinthes	''	''	
Murs	''	''	
Rangements	''	''	
Prises, interrupteurs	''	''	
Éclairages	''	''	
Chauffage, tuyauterie	''	''	

Commentaires :

Sanitaires

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)	Entrée	Sortie
Portes, menuiseries		Bon	moyen
Fenêtres, volets		''	1 cassée
Plafond		''	moyen
Sol		''	''
Plinthes		''	''
Murs		''	''
Rangements		''	''
Prises, interrupteurs		''	''
Éclairages		''	''
Chauffage, tuyauterie		''	''
WC			
Baignoire, douche			
Éviers, robinetterie			

Commentaires :

Vestiaire / Coin cuisine

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements / Casiers			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			
Éviers, robinetterie			
Plaque de cuisson			
Hotte aspirante			
Plan de travail			

Commentaires / Autres pièces

Signatures

Le bailleur (ou son mandataire)
Signature précédée de « certifié exact »

Entrée, le 02/04/2021 Sortie, le 25/09/2023

Certifié exact



Le preneur et cautions éventuelles

Signature précédée de votre nom, prénom et « certifié exact »
(Si le preneur représente d'autres preneurs inscrire: « Je me porte fort pour tous les autres titulaires du bail »)

Entrée, le _____ Sortie, le _____

Etat des lieux de sortie (annexe)

L'état des lieux de sortie est réalisé sur la base des éléments recueillis lors de l'état des lieux d'entrée réalisé le 25 / 09 / 2023 (annexé au présent document). Seuls les éléments pour lequel l'état de sortie est non conforme à l'état d'entrée sont reportés dans le présent document.

Date de sortie du preneur : 25 / 09 / 2023

Éléments et pièces concernées	Commentaires / montant estimé / devis de remise en état

Relevé des compteurs (au jour de l'état des lieux de sortie)

 **Électricité** N° compteur : _____ HP : _____ HC : _____

 **Gaz naturel** N° compteur : _____ Relevé : _____

 **Eau** Eau chaude : _____ m³ Eau froide : _____ m³

Commentaires :

Nouvelle adresse du preneur

Le _____

Le bailleur (ou son mandataire)
Signature précédée de « **certifié exact** »

Le preneur et cautions éventuelles

Signature précédée de votre nom, prénom et « **certifié exact** » (Si le preneur représente d'autres preneurs inscrire: « Je me porte fort pour tous les autres titulaires du bail »)

État des lieux

☐ Entrée, réalisé le __ / __ / ____

☐ Sortie, réalisé le __ / __ / ____

L'état des lieux doit être établi de façon contradictoire entre les deux parties lors de la remise des clés au preneur et lors de leur restitution en fin de bail. A défaut d'état des lieux, le locataire ne sera pas présumé avoir reçu le local en bon état de réparations locatives.

Le Local

Type : ☐ Immeuble individuel ☒ Local dans immeuble collectif

Surface : 67 m² Nombre de pièces : 1 local Commercial

Adresse précise :

244 rue de la Convention
75015 PARIS

Le Bailleur (ou son mandataire)

Nom et prénom / dénomination :

LAVAIL Bernard

Adresse (ou siège social) :

11 rue Edgare Faure
75015 PARIS

Le Preneur

Nom et prénom / dénomination :

M. Alexandre Boubeil

Adresse (ou siège social) :

64 av. Simon Bolivar
75019 PARIS

Relevé des compteurs

Nom ancien occupant : St^e Pruneur LAMARCK
Électricité N° compteur : 266 HP : 1 HC : 1
Démarches : 09 72 13 20 80 (non surtaxé) – du Lundi au Vendredi 9h – 21h / le Samedi 9h30 – 17h30

Gaz naturel N° compteur : _____ Relevé : _____

Démarches : 09 72 13 20 80 (non surtaxé) – du Lundi au Vendredi 9h – 21h / le Samedi 9h30 – 17h30

Eau Eau chaude : _____ m³ Eau froide : _____ m³

Équipements énergétiques

Chauffage : ☒ électrique ☐ gaz ☐ autre _____ ☐ collectif

Eau chaude : ☒ électrique ☐ gaz ☐ autre _____ ☐ collectif

Équipements de chauffage

☐ Chaudière : état : _____ dernier entretien : _____

☐ Nombre de radiateurs à eau : 0 ☐ Nombre de radiateurs électriques : 0
☐ Ballon d'eau chaude : état : très moyen

Clés

Type de clé	Nombre	Commentaires
clé classique	2	3 unités par serrure

Parties privatives attachées au local

Partie privative	N°	Descriptif et état
Cave		Sous sol
Parking / Box		
Jardin		
Balcon / Terrasse		

Autres équipements et aménagements

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)	Commentaires
Sonnette Interphone	Entrée :	
	Sortie :	
Boîte aux lettres	Entrée :	Bonne état
	Sortie :	
Portail	Entrée :	
	Sortie :	
Chenaux, gouttières	Entrée :	
	Sortie :	
	Entrée :	
	Sortie :	
	Entrée :	
	Sortie :	

Internet Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : **09 72 14 26 00** (non surtaxé)

Commentaires :

Pièce principale

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Bon	Moyen	
Fenêtres, volets	11	11	
Plafond	11	11	
Sol	11	11	
Plinthes	11	11	
Murs	11	11	
Rangements	11	11	
Prises, interrupteurs	11	11	
Éclairages	11	11	
Chauffage, tuyauterie	11	11	

Pièce annexe

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Réserve

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries		m	
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol	Bon	moyen	
Plinthes	11	11	
Murs	11	11	
Rangements	11	11	
Prises, interrupteurs	11	11	
Éclairages	11	11	
Chauffage, tuyauterie	11	11	

Commentaires :

Sanitaires

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Bon	Moyen	
Fenêtres, volets	''	1 cassé	
Plafond	''	Moyen	
Sol	''	''	
Plinthes	''	''	
Murs	''	''	
Rangements	''	''	
Prises, interrupteurs	''	''	
Éclairages	''	''	
Chauffage, tuyauterie	''	''	
WC	''	''	
Baignoire, douche	''		
Éviers, robinetterie			

Commentaires :

Vestiaire / Coin cuisine

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements / Casiers			
Prises, interrupteurs			
Éclairages			
Chauffage, tuyauterie			
Éviers, robinetterie			
Plaque de cuisson			
Hotte aspirante			
Plan de travail			

Commentaires / Autres pièces

Signatures

Le bailleur (ou son mandataire)

Signature précédée de « **certifié exact** »

Entrée, le 02/04/21

certifié exact.


Sortie, le 25/09/23

certifié exact


Le preneur et cautions éventuelles

Signature précédée de votre nom, prénom et « **certifié exact** »

(Si le preneur représente d'autres preneurs inscrire: « Je me porte fort pour tous les autres titulaires du bail »)

Entrée, le 12/10/23

certifié exact


Sortie, le _____

Etat des lieux de sortie (annexe)

L'état des lieux de sortie est réalisé sur la base des éléments recueillis lors de l'état des lieux d'entrée réalisé le ____ / ____ / ____ (annexé au présent document). Seuls les éléments pour lequel l'état de sortie est non conforme à l'état d'entrée sont reportés dans le présent document.

Date de sortie du preneur : _____

Éléments et pièces concernées	Commentaires / montant estimé / devis de remise en état

Relevé des compteurs (au jour de l'état des lieux de sortie)

 **Électricité** N° compteur : _____ HP : _____ HC : _____

 **Gaz naturel** N° compteur : _____ Relevé : _____

 **Eau** Eau chaude : _____ m³ Eau froide : _____ m³

Commentaires :

Nouvelle adresse du preneur

Le _____

Le bailleur (ou son mandataire)

Signature précédée de « **certifié exact** »

Le preneur et cautions éventuelles

Signature précédée de votre nom, prénom et « **certifié exact** » (Si le preneur représente d'autres preneurs inscrire: « Je me porte fort pour tous les autres titulaires du bail »)

ANNEXE 2

**Diagnostic technique amiante
Diagnostic de Performance Energétique
Etat des risques et pollutions**

ALPHA AUDIT ANALYSES
Bureau d'études diagnostics-contrôles-analyses-essais
EXPERTISES-REGLEMENTATION-APPLICATION DES DECRETS

DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER
Ordonnance n°2005 655 du 8 juin 2005 (art. 18 / CCH : art. L. 271-4-I à L.271-6)
Référence : 3117313
25 SEPTEMBRE 2023

Bien : Mr et Mme LAVAIL

Numéro de lot(s) : 16/10

Adresse : 244 RUE DE LA CONVENTION
75015 PARIS

Référence cadastrale :

DOCUMENTS REMIS

☐ Titre de Propriété

☐ Règlement de copropriété

☒ Aucuns documents : En ce cas, le présent document est établi sous réserve de la conformité de la désignation du bien à celle établie par le règlement de copropriété qui n'a pu être vérifié.

SYNTHESES DES RAPPORTS TECHNIQUES

Repérage Amiante :	ABSENCE D'AMIANTE
Validité permanente	

D.P.E : 10 ans	260 KWHep/m².an (D) - 7 KgéqCO2/m².an (B)
-------------------	--

E.R.P. : 6 mois Mouvement de terrain	PPRn = OUI - PPRt = NON - SISMICITE = ZONE 1 - PEB = NEANT
---	---

Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS



DTA DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Article 10-1 du décret numéro 96-97 modifiés ; Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêté du 22 août 2002, décret 2011-629 du 3 juin 2011.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage

NOR: AFSP1242167A

**244 RUE DE LA CONVENTION
75015 PARIS**

Rapport n° : 2023-259

DATE DE LA MISSION : Le 25/09/2023

Nombre de pages : 15 pages

*Les résultats ne se rapportent qu'aux éléments accessibles lors de l'intervention de repérage.

Opérateur de repérage
MR.SEGAL

**Conclusion : il n'a pas été repéré de matériaux et produits
susceptibles de contenir de l'amiante**

ALPHA AUDIT ANALYSES

4 rue du Dahomey
75011 Paris

R.C.S. Paris 753 940 063

ALPHA AUDIT ANALYSES
Bureau d'études diagnostics-contrôles-analyses-essais
EXPERTISES-REGLEMENTATION-APPLICATION DES DECRETS
4 rue du Dahomey – 75011 Paris
Tél : 01.46.60.02.12 – Fax : 09.58.17.46.68 – ysegal92@gmail.com
Siret 753940063RCS – APE 743B

Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS



SOMMAIRE

1. CONCLUSION DU RAPPORT	3
2. CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE	4/5
2.1. Date(s) d'exécution du repérage / Mandataire	
2.2. Ecart, adjonctions ou suppressions par rapport à la norme NF X 46-020	
2.3. Référence au plan de prévention et procédures de prélèvement	
3. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	6/7
3.1. locaux et parties de l'immeuble bâti non visités	
3.2. liste des matériaux reconnus visuellement	
3.3. Fiche récapitulative des matériaux ayant fait l'objet de prélèvements pour analyse Liste A et B (C)	
4. DESCRIPTION DE L'OBJET DE LA MISSION REPERAGE.....	8
5. PROGRAMMES DE REPERAGE DE L'AMIANTE MENTIONNES (Listes A et B – Annexe 13-9).....	9
6. PHOTOS CROQUIS.....	10
7. RAPPORTS D'ANALYSES.....	
8. IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE	11/12
9. CONSIGNES DE SECURITE.....	13/14
10.ACCUSE.....	15

Page2

1. CONCLUSION DU RAPPORT SELON LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR SELON LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Article R1334-17 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation mentionnée à l'article R. 1334-16, les propriétaires procèdent :

Score 1 - Contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits dans les conditions prévues à l'article R. 1334-16 ; ce contrôle est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage;

Score 2 - Selon les modalités prévues à l'article R. 1334-18, à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission

Score 3 - Travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article R. 1334-18.

Article R1334-18 : Mesures d'empoussièrement

Si le niveau d'empoussièrement est inférieur ou égal à la valeur de 5 fibres par litre, les propriétaires procèdent à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, dans les conditions prévues à l'article R. 1334-16, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement est supérieur à 5 fibres par litre, les propriétaires procèdent à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle. Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à 5 fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS



Page 4

2. CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

L'opérateur de repérage recherche et constate de visu la présence de matériaux et produits incorporés dans l'immeuble, accessible sans travaux destructifs, qui correspondent à la liste définie en annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et qui sont susceptibles de contenir de l'amiante. S'il a connaissance d'autres produits ou matériaux réputé contenir de l'amiante (amiante-ciment), il les repère également.

IDENTIFICATION DU BIEN : COMMERCE

DONNEUR D'ORDRE : Mr LAVAIL Bernard
244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS

PROPRIETAIRE : Mr et Mme LAVAIL Bernard et Lydie
244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS

LABORATOIRE D'ANALYSES : FLASH LAB
1 CHEMIN DE SAULXIER
91160 LONGJUMEAU

OPERATEUR DE REPERAGE : MR. SEGAL

ACCOMPAGNATEUR :

DATE DE LA MISSION : Le 25/09/2023

DATE DE REALISATION DU RAPPORT : Le 25/09/2023

Page 5

2.2. Ecarts, adjonctions ou suppressions par rapport à la norme NF X 46.020

Suppression de la fiche d'identification et de cotation. L'ensemble des informations se trouve par ailleurs dans le rapport : la date des prélèvements, l'identification du matériau ou du produit échantillonné et l'emplacement des prélèvements figurent dans la fiche d'accompagnement des échantillons en tête de l'annexe relative aux procès-verbaux d'analyse

2.3. Référence au plan de prévention et procédure de prélèvements

❖ Plan de prévention :

Néant

❖ Procédure de prélèvements

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptible de contenir de l'amiante respectent les dispositions du décret 96-98 modifié, section 3.

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 poussière est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque d'électricité) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération. (Pulvérisation de fixateur)

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

L'accès de la zone à risque 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 étanche. Ce conditionnement est individuel.

Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS



3. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

3.1. Locaux et parties de l'immeuble bâti visités et non visités

❖ Liste des locaux visités

COMMERCE	
RESERVE	
SOUS-SOL	

❖ Liste des locaux et parties non visités

LOCAL/PARTIE DE L'IMMEUBLE BATI	MOTIF

Les locaux et parties de l'immeuble bâti non visités devront faire l'objet d'investigations ultérieures

3.2. Liste des matériaux reconnus visuellement

Local ou zone homogène	COMPOSANT de la construction	PARTIE DU COMPOSANT	Contient de l'amiante	Susceptible de contenir de l'amiante	Sans amiante

3.3. Fiche récapitulative des matériaux ayant fait l'objet de prélèvements pour analyse

❖ Prélèvements effectués lors de notre intervention :

Local ou zone homogène	COMPOSANT de la construction	PARTIE DU COMPOSANT	Echantillon	Présence

Prélèvements effectués lors d'interventions antérieures :

NON COMMUNIQUE

Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS

Liste A				
Composant de la construction		Oui Ou néant	prélèvements oui ou néant	situation des prélèvements
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages	néant	néant	
	Calorifugeages	néant	néant	
	Faux plafonds	néant	néant	

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

Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS



Page 7

Extrait de l'annexe A de la norme NF X 46-020 de décembre 2008 (cette liste n'est pas exhaustive)

1-Toiture, terrasse et étanchéité	Plaques ondulées et planes
	Ardoises
	Éléments ponctuels
	Éléments de sous-toiture
	Bardeaux bitumé (type Shingle)
	Complexe d'étanchéité pour toiture
2-Parois verticales extérieures	Panneaux sandwichs
	Bardages
	Bardages métalliques à simple ou double peau
	Isolants sous bardage
	Mur et cloisons «en dur»
3-Parois verticales intérieures	Mur et cloisons «en dur»
	Poteaux (périphériques et intérieurs)
	Cloisons légères ou préfabriquées
	Gaines et coffres verticaux
	Portes coupe-feu / pare-flamme
	Revêtement de murs, de poteaux, de cloisons légères ou préfabriquées, de gaines, de coffres et des portes coupe-feu et pare-flamme
4-Plafonds et faux plafonds	Plafonds
	Poutres et charpentes (périphériques et intérieures)
	Interfaces entre structures
	Gaines et coffres horizontaux
	Faux-plafonds
	Suspentes et contrevents
5-Planchers et planchers techniques	Revêtements de sol
	Planchers
6-Conduits, canalisations et accessoires intérieurs et extérieurs	Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, autres fluides)
	Conduits de vapeur, fumée, échappement
	Câbles électriques
	Clapets / volets coupe-feu
	Vide-ordures
7-Ascenseurs et monte-charges	Portes intérieures et extérieures de l'ascenseur et portes palières de l'étage
	Machinerie
	Trémie et Machinerie
8-Équipements divers et accessoires	Chaudières
	Tuyauteries
	Étuves
	Groupes électrogènes
	Convecteurs et radiateurs
	Aérothermes
9-Installations industrielles	Installations autres
	Fours
	Étuves Industrielles
	Tuyauteries Industrielles
	Racks
10-Voies et Réseaux divers	Autres Industrielles
	Conduits
	Revêtement routier

Page 8

4. DESCRIPTION DE L'OBJET DE LA MISSION REPERAGE:

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

5. PROGRAMMES DE REPERAGE DE L'AMIANTE MENTIONNES (Listes A et B – Annexe 13-9) :

Liste A mentionnée à l'art. R.1334-20
COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21	
COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER
<u>1. Parois verticales intérieures</u> 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 entourage de poteaux (carton amiante- ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloison.
<u>2. Planchers et plafonds</u> Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres Planchers	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés Dalles de sol
<u>3. Conduits, canalisations et équipement intérieurs</u> Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets et volets coupe-feu Portes coupe-feu Vides ordures	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
<u>4. Eléments extérieurs</u> Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante. Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation. Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit. Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinocoe.org

Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS



PHOTO(S) CROQUIS

Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS



6. IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUIT CONTENANT DE L'AMIANTE

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

DATE DE CHAQUE REPERAGE	TYPE DE REPERAGE	MATERIAUX OU PRODUIT	LOCALISATION PRECISE (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	ETAT DE CONSERVATION (1)	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesure d'empoussièrement ou travaux de retrait ou confinement)

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



Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS

6 b. Matériaux et produits de la liste B de l'annexe I3-9 contenant de l'amiante

DATE DE CHAQUE REPERAGE	TYPE DE REPERAGE	MATERIAUX OU PRODUIT	LOCALISATION PRECISE (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	ETAT DE CONSERVATION (2)	MESURES préconisées par l'opérateur

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

EP : Evaluation périodique
AC1 : Action corrective de type 1
AC2 : Action corrective de type 2

7. ANNEXE CONSIGNES DE SECURITE

Consignes générales de sécurité « Amiante »

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment.

Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « Amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à la connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque les travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe 1 du présent arrêté.

1 Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissés ou tressés, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

B. – Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante
Stockage des déchets sur le site
Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol par exemple) peuvent être stockées temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux. Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sac étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Elimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installation de stockage pour déchets ménagers et assimilés, soit en décharge pour déchets inertes pourvues dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sac étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS

carton d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en double sacs étanches scellés. Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA N° 11861x01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprises de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Elimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des Caisses Régionales d'Assurance Maladie (CRAM) et l'Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières

Lors d'intervention sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage. L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage) comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans les boîtiers électriques sur des gaines ou des circuits située sous un flocage sans action directe sous celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...) comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements. L'émission de poussières peut être limitée :
 - par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
 - en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipement de protection est recommandé.

Des demi-masques filtrants (type FFP3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

Rapport n° : 2023-259
Le 25/09/2023

244 RUE DE LA CONVENTION 75015 PARIS



PAGE 15

Accusé de réception

(À compléter, signer et à nous retourner dès réception de votre rapport de repérage amiante)

Je soussigné _____ propriétaire d'un bien immobilier situé à :
Accuse bonne réception du rapport de repérage amiante (listes A et B) provenant de la
société ALPHA AUDIT ANALYSES.

J'ai bien pris connaissance des informations présentes dans ce rapport de repérage et
notamment des conclusions.

Nom et prénom : _____
Fait à : _____ Le : _____
Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »).



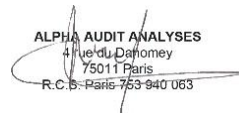
Rapport n° : DPE Mr et
Mme LAVAIL
Date : 25/09/2023
Page : 1/4

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (6.3.a bis)

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

Bureaux, services administratifs, enseignement

Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal autre que d'habitation, à l'exception des centres commerciaux, proposés à la vente en France Métropolitaine.

N° de dossier : DPE Mr et Mme LAVAIL N° ADEME (partiel ou/et complet) : 2375T3195237H Date de validité : 24/09/2033 Le cas échéant, nature de l'ERP : M : Magasins de vente, centres commerciaux Date de construction : < 1948 Date de visite : 25/09/2023 et de création : 25/09/2023	Nom du diagnostiqueur : SEGAL N° de certification : C2023-SE04-007 Délivré par : WE-CERT  Signature :
---	--

Adresse du bâtiment : Adresse : 244 Rue DE LA CONVENTION 75015 PARIS 15E ARRONDISSEMENT ☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (à préciser) : rdc, sous-sol Surface thermique (m²) : 95.7	Désignation du propriétaire : Nom : Bernard et Lydie Mr et Mme LAVAIL Adresse : 244 Rue DE LA CONVENTION 75015 PARIS 15E ARRONDISSEMENT Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse : -
--	--

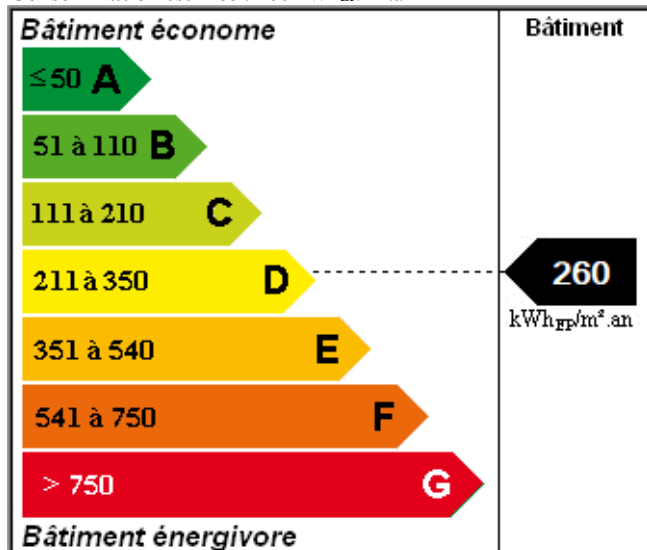
Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 2021-2022-2023

	Consommations en énergies finales Détail par énergie en kWh _{EF}	Consommations en énergie primaire Détail par énergie en kWh _{EP}	Frais annuels d'énergie (ETC abonnements compris)
Bois, biomasse			
Electricité	10810 (Electricité)	24863	1795
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements	/	/	0
TOTAL	/	24863	1795

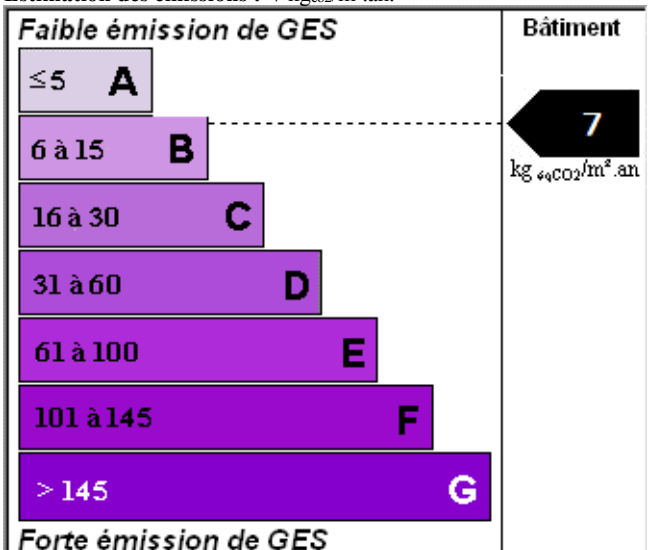
Consommations énergétiques (en énergie primaire)
Pour le chauffage, la production d'ECS, le refroidissement,
l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production
d'électricité à demeure

Consommation estimée : 260 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 : 7 kg_{CO2}/m².an.



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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs	Système de chauffage	Système de production d'ecs
Murs inconnus non isolés	Chauffage électrique à effet joule	Production électrique NFC à accumulation verticale 50 l
Toiture	Système de refroidissement	Système d'éclairage
Sous autre appartement	Néant	Electrique
Menuiseries ou parois vitrées	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint	Système de ventilation
Paroi vitrée en bois simple vitrage		Ouverture du commerce sur rue
Plancher bas		
Dalle beton sous sous-sol		
Nombre d'occupants	Autres équipements consommant de l'énergie	
6		
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	KWhEP/m² an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables		KWhEP/m².an

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Energie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc...). Pour en

disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez 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 indiquée.

Energies 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 de bureaux ou d'enseignement : 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

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

Chauffage

- Vérifiez la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifiez la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réglez 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, programmez-la de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Eclairage

- Profitez au maximum de l'éclairage naturel. Evitez d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacez les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installez des minuteurs et ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.

- Optimisez le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Optez 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).
- Veillez 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.
- Optez pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments :

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Isolation des murs donnant sur l'extérieur par l'intérieur avec un isolant de résistance thermique $R > \text{ou } = \text{à } 3.7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.	Pour les propriétaires occupants, bailleurs (dans la limite de 3 logements) et les syndicats de copropriétaires. Pour une maison ou un appartement occupé à titre de résidence principale ou loué à titre de résidence principale sur une durée d'au moins 5 ans (achevé depuis plus de 2 ans). Les critères pour les travaux éligibles sont détaillés dans les pages 38 à 46 du guide « Aides financières 2020 ». Découvrez le montant des primes et les critères spécifiques d'attribution sur le site MaPrimeRénov'.
Envisager le changement d'E.C.S par la pose d'un ballon type NFB ou thermodynamique	Pour les propriétaires occupants, bailleurs (dans la limite de 3 logements) et les syndicats de copropriétaires. Pour une maison ou un appartement occupé à titre de résidence principale ou loué à titre de résidence principale sur une durée d'au moins 5 ans (achevé depuis plus de 2 ans). Les critères pour les travaux éligibles sont détaillés dans les pages 38 à 46 du guide « Aides financières 2020 ». Découvrez le montant des primes et les critères spécifiques d'attribution sur le site MaPrimeRénov'.
La ventilation est insuffisante : Mise en place d'une VMC double flux avec échangeur.	2000 € par équipement. Le montant des dépenses plafonné à 2400 € pour une personne seule et 4800 € pour un couple soumis à imposition commune, somme majorée de 120 € par personne à charge.

Commentaires :

Art. L. 134-3 – IV Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.developpement-durable.gouv.fr (rubrique performance énergétique) Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WE-CERT

État des risques et pollutions

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

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° 2006-45-1 du 14 | 02 | 2006 mis à jour le 07 | 06 | 2012

Adresse de l'immeuble

244 RUE DE LA CONVENTION

Code postal ou Insee

75015

Commune

PARIS

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹Oui ☒ Non ☐
 prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ date 18 | 03 | 1991

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

inondations ☐

autres MOUVEMENT DE TERRAIN

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ²Oui ☐ Non ☒

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui ☐ Non ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N ¹Oui ☐ Non ☒
 prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | |

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

inondations ☐

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ²Oui ☐ Non ☒

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui ☐ Non ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M ³Oui ☐ Non ☒
 prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | |

³Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à : Oui ☐ Non ☒

mouvement de terrain ☐

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴Oui ☐ Non ☒

⁴Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui ☐ Non ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ⁵Oui ☐ Non ☒

⁵Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : Oui ☐ Non ☐

effet toxique ☐

effet thermique ☐

effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé ⁵Oui ☐ Non ☒

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement Oui ☐ Non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription Oui ☐ Non ☒

⁶Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

⁶Si oui 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 ☐

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
très faible ☒

Zone 2
faible ☐

Zone 3
modérée ☐

Zone 4
moyenne ☐

Zone 5
forte ☐

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

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

Oui ☐

Non ☒

Information relative à la pollution des sols

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

Oui ☐

Non ☒

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

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Oui ☐

Non ☒

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

Vendeur/bailleur

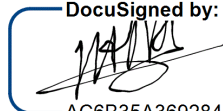
date/lieu

Acquéreur/locataire

PARIS LE 25/09/2023

Mr & Mme LAVAIL

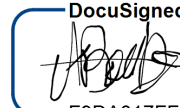
DocuSigned by:



AC6B35A369284E4...

12/10/2023

DocuSigned by:



F9DA817FF8014B7...

12/10/2023

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus, consultez le site Internet :

www.georisques.gouv.fr



PREFET DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
PREFET DE PARIS

DIRECTION REGIONALE ET
INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'AMENAGEMENT
Unité territoriale de Paris

**Arrêté préfectoral n° 2012159-0001
modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en
qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les
modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris
concernant les risques précités**

**Le préfet de la région d'Ile-de-France,
préfet de Paris,
officier de la Légion d'honneur,
commandeur de l'ordre national du Mérite**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles **L.125-5** et **R.125-23** à **R.125-27**,

Vu le code de la construction et de l'habitation et, notamment, ses articles **L.271-4** et **L.271-5**,

Vu le code des assurances et, notamment, ses articles **L.125-2** et **L.128-2**,

Vu la loi n° **89-462 du 6 juillet 1989** modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et, notamment, son article 3-1,

Vu l'arrêté ministériel du **13 avril 2011** modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques,

Vu la circulaire interministérielle du **27 mai 2005**, relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

Vu l'arrêté préfectoral n° **2006-45-1 du 14 février 2006** portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Vu l'arrêté préfectoral n° **2008-105-2 du 14 avril 2008** modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Sur proposition du directeur de l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris,

ARRETE :

ARTICLE 1er :

L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

« Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires par les vendeurs ou les bailleurs (propriétaires ou non) concernant les biens faisant l'objet d'une transaction, relatifs à la localisation des immeubles concernés au regard des zones de risques naturels majeurs identifiés, situés à Paris, sont consignés dans un dossier annexé au présent arrêté qui comprend :

- La liste des risques majeurs visés à l'article 1^{er} du présent arrêté ;
- Pour chacun des risques susmentionnés, une fiche synthétique précisant la nature et, dans la mesure du possible l'intensité, des risques recensés sur le territoire de la commune de Paris ;
- La cartographie des zones concernées par ces risques ;
- Les références des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se reporter ;
- La liste des arrêtés ministériels portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle antérieurement pris et concernant tout ou partie de la commune de Paris.
- le plan de prévention du risque inondation sur le territoire de Paris (documents graphiques, règlement et note de présentation). »

Ce dossier sera mis à jour régulièrement sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 2 :

L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

« Le dossier et les documents de référence, visés à l'article 2 du présent arrêté, sont consultables :

- à l'accueil de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris
- Sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de Paris. Il sera affiché dans chaque mairie d'arrondissement de Paris pendant un mois à compter de sa réception par les directeurs généraux des services des mairies d'arrondissement.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera adressée à la chambre départementale des notaires de Paris.

Le présent arrêté, ainsi que ses modalités de consultation, feront l'objet d'un avis de publication dans la presse locale.

ARTICLE 4 :

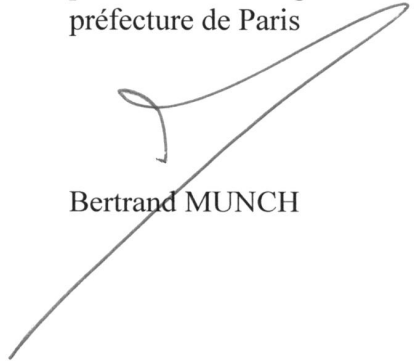
Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

ARTICLE 5 :

Le préfet, secrétaire général de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris, le préfet de police, le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie et le maire de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris et de la préfecture de police, accessible sur le site Internet de la préfecture de Paris : www.ile-de-france.gouv.fr.

Fait à Paris, le **07 JUIN 2012**

Pour le préfet et par délégation,
le préfet, secrétaire général de la
préfecture de la région Ile-de-France,
préfecture de Paris



Bertrand MUNCH



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 27 septembre 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

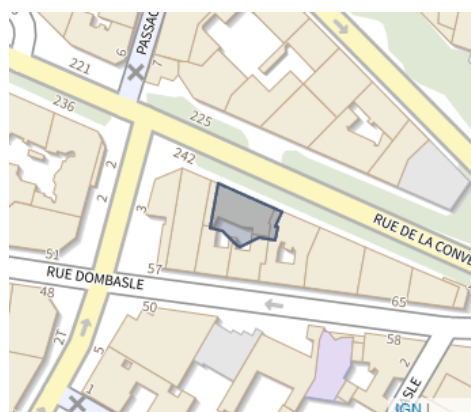
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

75015 PARIS 15E ARRONDISSEMENT

Code parcelle :
000-AE-42



Parcelle(s) : 000-AE-42, 75015 PARIS 15E ARRONDISSEMENT



A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Anciennes carrières a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 18/09/1988

Date d'approbation : 18/03/1991

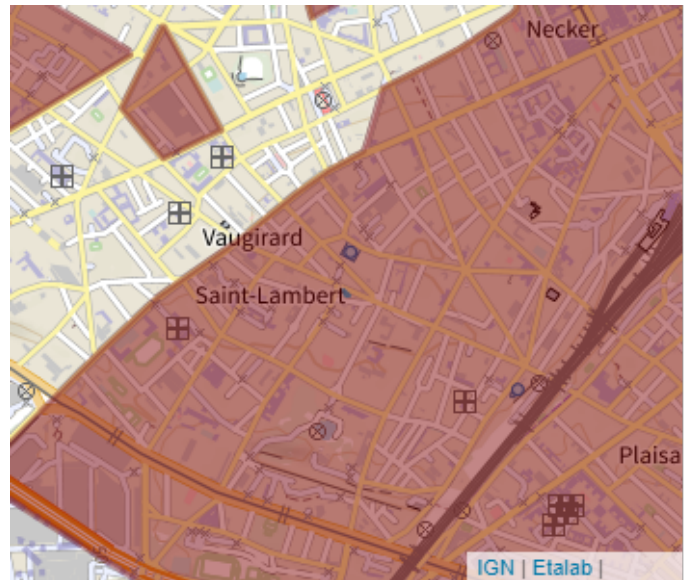
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.





RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? ☐ Oui ☒ Non



INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☒ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

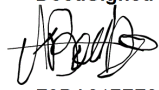
Date et lieu

Acheteur / Locataire

DocuSigned by:

AC6B35A369284E4...

12/10/2023

DocuSigned by:

F9DA817FF8014B7...
12/10/2023



ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Dissolution de gypse a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 15/09/1975

Date d'approbation : 24/02/1977

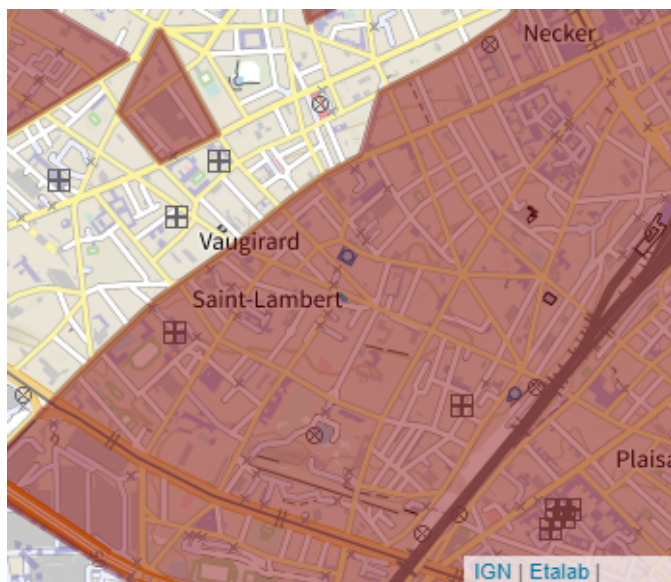
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi de Paris - Révision a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 08/03/2006

Date d'approbation : 19/04/2007

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.





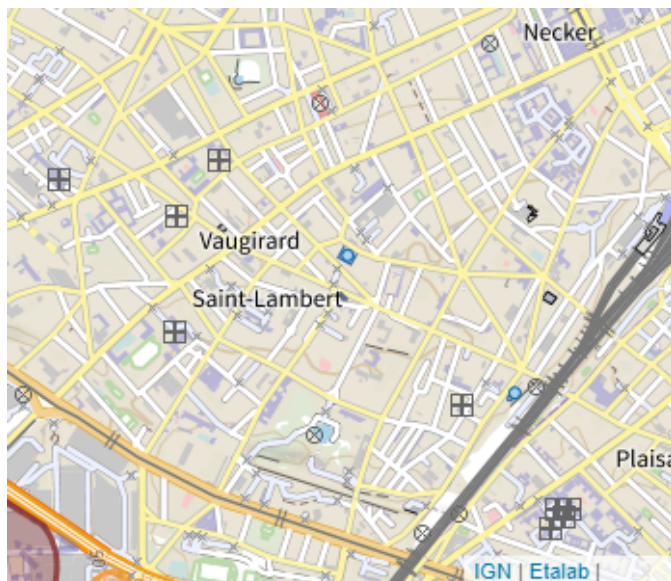
ARGILE : 0/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



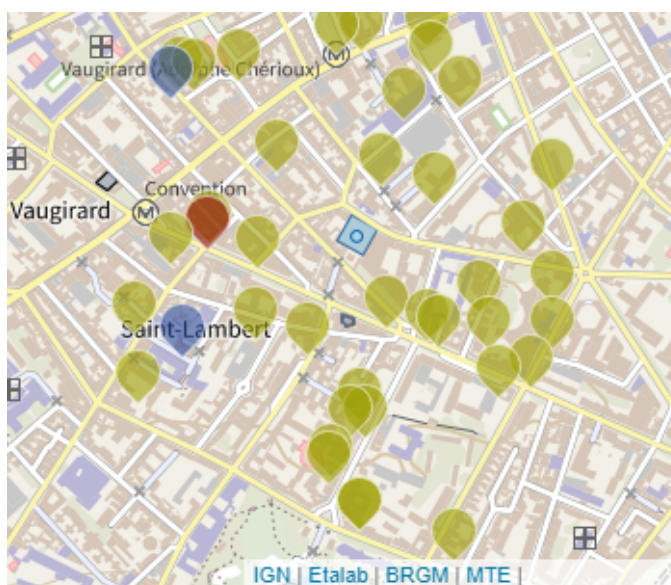
POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 40 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 2 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)





INSTALLATIONS NUCLÉAIRES DE BASE



Votre bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.).

Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sureté Nucléaire.

Installation(s) concernée(s) :

- Laboratoire de chimie du plutonium ()



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 20

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 16

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100460A	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
INTE0300592A	31/05/2003	31/05/2003	03/10/2003	19/10/2003
INTE0600186A	23/06/2005	23/06/2005	11/04/2006	22/04/2006
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1804348A	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018
INTE1831446A	09/07/2017	10/07/2017	26/11/2018	07/12/2018
INTE1831446A	27/07/2018	27/07/2018	26/11/2018	07/12/2018
INTE9200482A	31/05/1992	01/06/1992	20/10/1992	05/11/1992
INTE9200533A	25/05/1992	25/05/1992	24/12/1992	16/01/1993
INTE9300513A	29/04/1993	30/04/1993	28/09/1993	10/10/1993
INTE9400582A	18/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994
INTE9900346A	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
MDIE900018A	27/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
NOR19830803	05/06/1983	06/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600132A	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983



Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983



ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
MODERN CONVENTION PRESSING (i627)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409272



Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
HOPITAL SAINT MICHEL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867256
EPEO SA	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867271
CONVENTION PRESSING, ex MODERN CONVENTION PRESSING	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867876
PRESSING VAUGIRARD SARL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868155
Bleu Blanc Press, ex PRESSING ALDOLYSE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868421
GARAGE ALBAX PARIS, ex GARAGE CAREX	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868851
FRANCE TELECOM - VAUGIRARD	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868886
PRESSING WASH AND DRIVE (EX AVEL ROZ S.A.R.L)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869770
PRESSING, DE SOUSA JOAQUIM	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869886
LABORATOIRE D'ANALYSES (RADIOACTIVITE), COMBEPINE, Mme.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869917
Chassepot	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871486
Sachs	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871494
Naturisme	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871501
Burri	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871504
Henriot	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871516
Gauthrin	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871535
THOMSON HOUSTON (Cie FRANCAISE), ex THOMSON HOUSTON	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865545
LA SOUDURE MODERNE, ex Le SCIAGE MECANIQUE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865558
LA SOUDURE MODERNE, ex Le SCIAGE MECANIQUE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865559
DIRECTION DE L'AVIATION CIVILE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867130



Nom du site	Fiche détaillée
CARROSSERIE ERDEA	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867327
MIMAN, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867403
Groupeement de la Criée des Abattoirs de Vaugirard	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871556
Sté Nouvelle des Glacières de Paris	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871557
JOUAN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865533
JOMAIN FILS ET Cie (Ets), ex JOMAIN FILS ET CIE, ex JOMAIN, ex JOMAIN ET SARTON	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865633
EMIDEAU (Sté)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865606
CONSTRUCTION TELEPHONIQUE (Cie GENERALE DES), ex Cie FRANCAISE POUR L'EXPLOITATION DES PROCEDES THOMSON-HOUSTON	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865609
ARBEZ	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866320
JEUNET	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866746
ROLLAND MARIA	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867323
RESIDENCE ARCADIE ALLERAY	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867393
CINQ SEPT, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867413
GRAND GARAGE PARKING BRANCION	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867603
PROMOFRANCE, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867902
MIDA PRESS, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868572
LA POSTE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868723
PARC DE STATIONNEMENT / SIMCO	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869824
De Malherbe	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871514
MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES DU TRAVAIL ET DE LA SOLIDARITE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868441

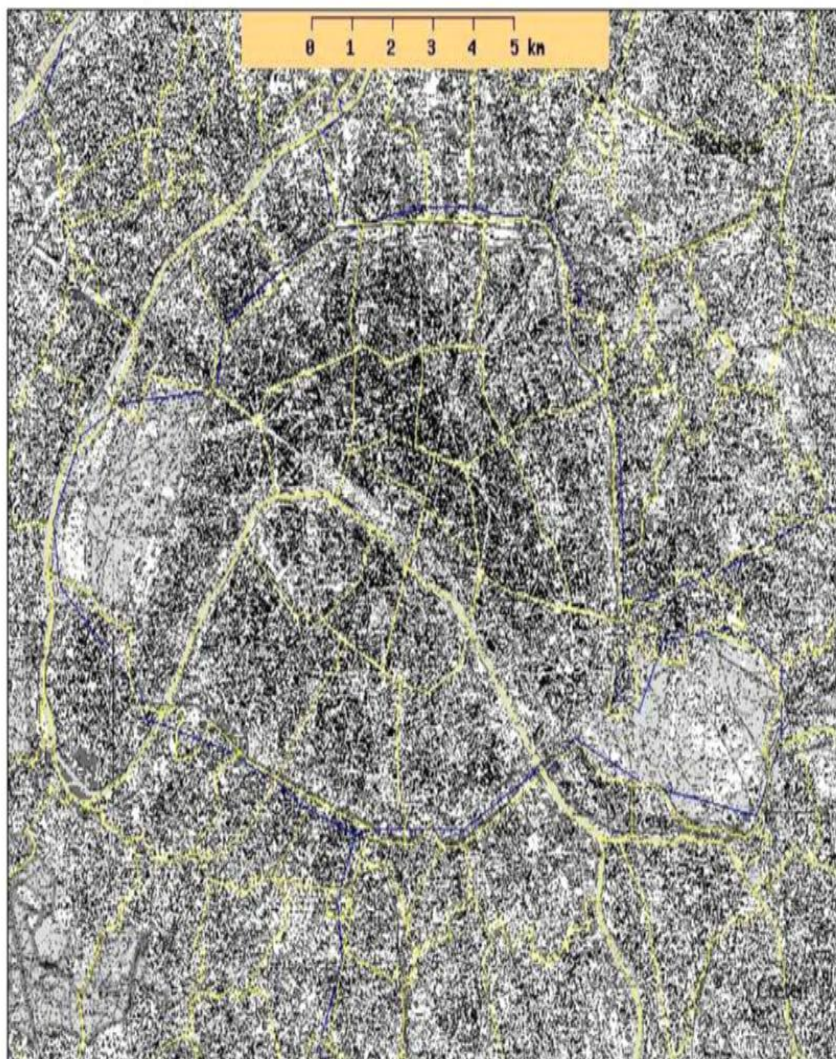


Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
Hôpital Saint Michel Saint Vincent	<a href="https://fiches-
risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00033760101">https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00033760101



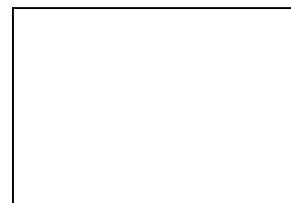
Nom du site	Fiche détaillée
null	<a href="https://fiches-
risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00034800101">https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00034800101



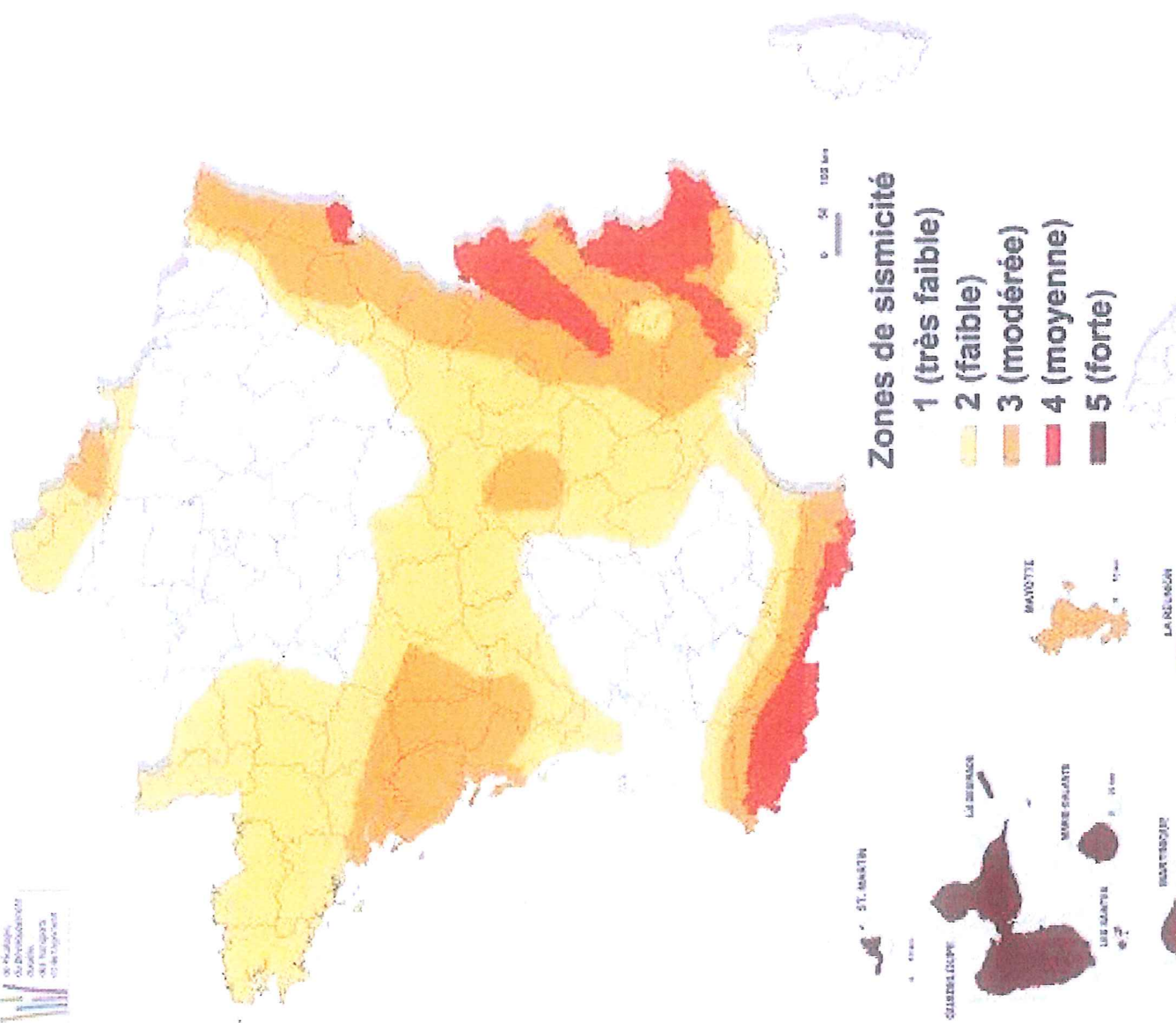
Carte des Mines et exploitations

Exploitations principales

-  Métaux précieux
-  Métaux de base
-  Fer + (Mn, Ti)
-  Sb-W-Bi-Bi-Sn-Mo-As
-  Bauxite
-  Pétrole-Gaz
-  Charbon-Lignite
-  Phosphates évaporite
-  Uranium + (Th)
-  R&M Industrie
-  Autres



Nouveau zonage sismique de la France





Attestation d'assurance de responsabilité civile

La Société Allianz IARD certifie que

ALPHA AUDIT ANALYSES
4 Rue du Dahomey
75011 PARIS

est titulaire d'un contrat n° **Z086 866 095**

garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles suivantes :

Diagnosticur technique immobilier certifié par un organisme accrédité dans le domaine de la construction et disposant d'une organisation et de moyens appropriés en vue d'établir le dossier de diagnostic technique immobilier prévu par l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, dans les domaines suivants :

- constat de risque d'exposition au plomb,
- diagnostic amiante, **à l'exclusion de toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante,**
- état relatif à la présence de termites,
- état de l'installation intérieure de gaz,
- état des risques naturels et technologiques,
- diagnostic de performance énergétique,
- état de l'installation intérieure d'électricité,
- diagnostic d'assainissement et de repérage du radon et de la légionellose,
- diagnostic d'immeubles en copropriété,
- métrage des bâtiments selon la réglementation en vigueur,
- diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif,
- contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif ancien ou à obtention de prêts bancaires réglementés.

La garantie est accordée à concurrence des montants suivants.

Responsabilité civile « Exploitation »		
Nature des dommages	Montant des garanties	Franchise absolue
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	7 500 000 € par sinistre	
DONT :		
- Faute inexcusable :	1 500 000 € par année d'assurance	néant
- Dommages matériels et immatériels consécutifs :	1 500 000 € par sinistre	750 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs :	500 000 € par année d'assurance	1 500 € par sinistre
- Dommages aux bâtiments loués ou empruntés et à leur contenu :	500 000 € par sinistre	1 500 € par sinistre
- Atteintes à l'environnement accidentelles (corporels, matériels et immatériels) :	1 500 000 € par année d'assurance	1 500 € par sinistre



Responsabilité civile « Professionnelle »		
Nature des dommages	Montant des garanties	Franchise absolue
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	300 000 € par sinistre avec maximum de 500 000 € par année d'assurance	5 000 € par sinistre
DONT :		
- Dommages matériels et immatériels consécutifs ou non :	Inclus	3 000 € par sinistre
- Destruction ou détérioration des documents confiés :	100 000 € par sinistre	750 € par sinistre

Garanties communes	
Nature des garanties	Montant des garanties
Défense devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives :	Frais à la charge de l'Assureur, sauf dépassement du plafond de garantie en cause
Défense pénale :	30 000 € par sinistre
Recours (préjudices supérieurs à 150 €) :	100 000 € par sinistre
Frais de prévention des sinistres :	100 000 € par année d'assurance

La présente attestation est délivrée pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023

Elle ne peut engager l'Assureur en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Elle est valable sous réserve de l'encaissement effectif de la cotisation de la période pour laquelle elle est établie.

Fait à Lyon, le 02/01/2023

Frédéric BACCELLI
Unité Assurances de biens et de Responsabilités

ALPHA AUDIT ANALYSES
~~Bureau d'études diagnostics-contrôles-analyses-essais~~
EXPERTISES-REGLEMENTATION-APPLICATION DES DECRETS

Attestation d'impartialité et d'indépendance

Je soussigné Mr Segal , gérant de la société Alpha Audit Analyses atteste sur l'honneur que la société A.A.A répond en tous points aux exigences définies par l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi la société A.A.A n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et 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 composant le dossier de diagnostic technique (DDT)

Fait à Paris, 1 janvier 2023
Gérant Mr.Segal

ALPHA AUDIT ANALYSES
4 rue du Dahomey
75011 Paris
R.C.S. Paris 753 940 063



Numéro d'accréditation
4-0634
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WE-CERT CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 01»

Décerné à : **SEGAL Grégory**

Sous le numéro : **C2023-SE04-007**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 09/05/2023 Au 08/05/2030
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	Du 09/05/2023 Au 08/05/2030
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 09/05/2023 Au 08/05/2030
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 09/05/2023 Au 08/05/2030
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 09/05/2023 Au 08/05/2030
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 09/05/2023 Au 08/05/2030
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 09/05/2023 Au 08/05/2030
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 09/05/2023 Au 08/05/2030
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

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

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

Délivré à Thionville, le 09/05/2023

Par WE-CERT

Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification



ANNEXE 3

Etat des travaux des trois dernières années et un état prévisionnel des travaux pour les trois années à venir

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX DES TROIS DERNIERES ANNEES

<i>Année</i>	<i>Travaux réalisés</i>	<i>Coût</i>
<u>2020</u>	<u>NEANT</u>	
<u>2021</u>	<u>NEANT</u>	
<u>2022</u>	<u>NEANT</u>	

ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX DES TROIS PROCHAINES ANNEES

<i>Année</i>	<i>Travaux à réaliser</i>	<i>Coût</i>	<i>Clé de répartition</i>
<u>2023</u>	<u>NEANT</u>		
<u>2024</u>	<u>NEANT</u>		
<u>2025</u>	<u>NEANT</u>		

ANNEXE 4

Inventaire et répartition des charges, impôts, taxes et redevances
(R. 145-35 et L.145-40-2 du Code de commerce)

Notice : les termes de travaux et grosses réparations sont synonymes. La présence dans le tableau, de postes qui ne seraient pas applicables aux locaux loués n'est pas susceptible d'engager le Bailleur, qui n'a pas l'obligation d'assurer toutes les prestations qui y sont énumérées. Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article **L.145-40-2 du Code de commerce**, le Bailleur informera le Preneur des charges nouvelles. La non-conformité d'une imputation à la réglementation applicable n'entraînera, le cas échéant, la suppression que de cette seule imputation, la liste ci-après étant divisible tant juridiquement que conventionnellement. Le présent inventaire doit être apprécié de manière complémentaire aux dispositions du bail auquel il est annexé, et dont il revêt la même valeur juridique.

DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
POSTES GENERAUX APPLICABLES A TOUTES LES DISPOSITIONS DU PRESENT INVENTAIRE		
Travaux, réparation, remplacement, entretien, maintenance et mise en conformité, qu'ils soient ou non exigés par l'administration.		X
Travaux, réparation, remplacement, entretien, maintenance et mise en conformité, qu'ils soient ou non causés par imprévision (1195 du code civil).		X
Travaux de ravalement ne portant pas sur des travaux de l'article 606 du Code civil		X
Travaux de ravalement portant sur des travaux de l'article 606 du Code civil.	X	
Travaux relevant de l'article 606 du Code civil qui ne sont pas rendus nécessaires par le fait du locataire ou d'un tiers, intervenu durant son occupation, et les honoraires de tout intervenant, liés à la réalisation de ces travaux (par ex : murs de soutènement et de clôture, voûtes, digues, charpente et toiture)	X	
Travaux relevant de l'article 606 du Code civil qui sont causés par le fait du locataire ou d'un tiers, intervenu durant son occupation, et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.		X
Travaux réalisés par le Preneur, à sa demande.		X
Travaux relevant de l'article 606 du Code civil se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique.		X
Mise en conformité lorsqu'elle relève des grosses réparations de l'article 606 du Code civil	X	
Mise en conformité lorsqu'elle ne relève pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil		X

DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
IMPUTATIONS DES CHARGES ET REPARTITIONS PRECISES PAR POSTES		
Frais de nettoyage, d'entretien, de maintenance, de réparation et le cas échéant, de remplacement et de mise en conformité au sein des locaux loués et de l'ensemble immobilier, leurs agencements mobiliers en ce compris les dispositifs d'accessibilité aux locaux (règles PMR). La vitrine du local relève également de la responsabilité du Preneur, tout comme les revêtements de surfaces qu'elle qu'en soit la nature, dans les mêmes termes.		X
Frais de nettoyage, d'entretien, de maintenance, de réparation et le cas échéant, de remplacement des accès et mécanismes d'accès aux locaux loués.		X
Frais d'éclairage, de chauffage, de fuel, de gaz, réseau de chaleur, rafraichissement, télécommunication, de réfrigération, d'approvisionnement pour ses propres installations (celles du Preneur) quelle qu'en soit la nature et la quantité.		X
Remplacement de tous consommables (ampoules, tubes d'éclairage, filtres des ventilateurs et de convecteurs), de la décoration végétale et des mobiliers.		X
Tous frais de vérification et de contrôle réglementaire, frais d'étude, de nettoyage, d'entretien, de réparation le cas échéant, de remplacement et de mise en conformité des équipements et installations techniques, en ce compris les installations d'eau chaude et d'alimentation en eau, canalisations (dont VRD), robinetterie, disconnecteurs, appareils et équipements sanitaires, chaudières, et de manière générale, tout appareillage électrique.		X
Tous frais de vérification et de contrôle réglementaire, frais d'étude, de nettoyage, d'entretien, de réparation, de remplacement et de mise en conformité des appareils de levage, des appareils de sécurisation, des contrôles d'accès aux locaux loués.		X
Tous frais relatifs à la vérification, au contrôle réglementaire, au nettoyage, à l'entretien et à la maintenance des équipements et installations anti-incendie parmi lesquels le système de sécurité incendie (SSI), le matériel de détection et de lutte contre l'incendie, extincteurs, ouvrants châssis pompier, châssis de désenfumage, portes coupe-feu. Sont également concernées les installations et diligences relatives à l'hygiène, à la santé, à la santé au travail, à la sécurité (dont sécurité électrique), et à la sécurité environnementale.		X
Tous les honoraires et frais de techniciens, d'architectes, de bureaux d'études, ou autres, qui seraient mandatés dans le cadre des travaux imputables au Preneur.		X
Frais de dératisation, désinsectisation, désourisation, désinfection, dénidification, dispositifs anti-pigeons, et tous traitements sanitaires des locaux loués		X
Frais de déneigement, et de salage de l'accès des locaux		X
Traitements des déchets : frais de collecte, enlèvement, tris, élimination selon les règles en vigueur. Entretien, remplacement, réparation liés aux infrastructures énergétiques implantées dans les locaux.		X

D'un point de vue général, la mise en conformité complète des locaux avec toute nouvelle réglementation (dont réglementation thermique) qui pourrait intervenir en cours d'occupation du Preneur.		X
Frais de gardiennage et de sécurisation des locaux loués. D'une manière générale, tous les frais, salaires, charges et impositions relatives aux personnes qui travaillent (salariés ou prestataires de service) sur place.		X
Frais ou honoraires de gestion locative.	X	
Frais ou honoraires de gestion technique.		X
PRIME D'ASSURANCE		
Primes d'assurance souscrites par le Preneur et les taxes afférentes à la souscription desdits polices.		X
Prime(s) d'assurance souscrite(s) par le Bailleur et les taxes afférentes à la souscription desdits polices.	X	
IMPOSITIONS, TAXES ET REDEVANCES dont frais de rôles		
Taxe foncière et taxe additionnelle à la taxe foncière.		X
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.		X
Taxe d'écoulement à l'égout.		X
Taxe de balayage.		X
Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage.		X
Contribution économique territoriale imputable au Preneur.		X
Contribution économique territoriale imputable au Bailleur.	X	
CFE et CVAE	X	
Taxe pour la gestion des eaux pluviales urbaines.		x
Frais de rôle ou frais de gestion relatifs à l'ensemble des taxes, impositions et redevances imputés au Preneur.		x
Frais de gestion locative	X	
Frais de gestion technique		X
Dans un ensemble immobilier, charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires lesquelles sont légalement à la charge du propriétaire	X	
Tous impôts personnels ou mobiliers incombant au locataire et tous autres impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ou qui viendraient ultérieurement le remplacer.		X
Toutes taxes ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés après la conclusion du bail et liés à l'usage des locaux ou à service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.		X

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: F6D16420CA2C4F3889827688B4129078

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Bail commercial LAVAIL AUDIALEX.pdf

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 82

Signatures: 6

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 5

Paraphe: 0

Jonathan Sebbagh

Signature dirigée: Activé

10 rue de Penthièvre

Horodatage de l'enveloppe: Activé

PARIS, Paris 75008

Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada)

js@sebbagh-avocats.com

Adresse IP: 82.127.239.158

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Jonathan Sebbagh

Emplacement: DocuSign

12/10/2023 03:12:06

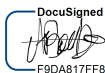
js@sebbagh-avocats.com

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Alexandre BOUBLIL

alexboublil44@gmail.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

DocuSigned by:

F9DA817FF8014B7...

Envoyée: 12/10/2023 03:17:33

Consultée: 12/10/2023 03:18:19

Signée: 12/10/2023 03:18:40

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil

En utilisant l'adresse IP: 82.127.239.158

Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

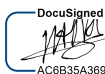
Accepté: 12/10/2023 03:18:19

ID: 5613c08b-0022-4715-a625-9864a901fb4d

Bernard LAVAIL

lavaber@orange.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

DocuSigned by:

AC8B35A369284E4...

Envoyée: 12/10/2023 03:17:33

Consultée: 12/10/2023 03:18:55

Signée: 12/10/2023 03:20:30

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil

En utilisant l'adresse IP: 92.184.99.76

Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 12/10/2023 03:18:55

ID: 550d694a-c9e5-45f4-a6d3-b31f4a64d7af

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage****Événements de livraison à l'éditeur****État****Horodatage****Événements de livraison à l'agent****État****Horodatage****Événements de livraison intermédiaire État****Horodatage****Événements de livraison certifiée****État****Horodatage****Événements de copie carbone****État****Horodatage**

Olivier PLACKTOR

o.placktor@pl-avocats.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Copie

Envoyée: 12/10/2023 03:17:34

Consultée: 12/10/2023 03:19:42

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

Événements de témoins	Signature	Horodatage
Événements notariaux	Signature	Horodatage
Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	12/10/2023 03:17:34
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	12/10/2023 03:18:55
Signature complétée	Sécurité vérifiée	12/10/2023 03:20:30
Complétée	Sécurité vérifiée	12/10/2023 03:20:30
Événements de paiement	État	Horodatages
Divulgaration relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, ME SEBBAGH (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact ME SEBBAGH:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: js@sebbagh-avocats.com

To advise ME SEBBAGH of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at js@sebbagh-avocats.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from ME SEBBAGH

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to js@sebbagh-avocats.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with ME SEBBAGH

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to js@sebbagh-avocats.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify ME SEBBAGH as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by ME SEBBAGH during the course of your relationship with ME SEBBAGH.