

**PROTOCOLE TRANSACTIONNEL**  
**CONTENANT AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL**  
**COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La Société SILLY GALIENI**

Société Civile Immobilière au capital de 579 306,27 €

Immatriculée au RCS de MELUN sous le n° 402 958 318

Ayant son siège social Chez Monsieur Bruno GUY 6 chemin des ministres 77630 Saint Martin en Bière

Ci-après dénommée "PROPRIETAIRE" ou "BAILLEUR"

*D'une part,*

**ET :**

**La société LOU,**

S.A.R.L au capital de ~~500~~ 15000 €,

Immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 520 390 535,

Ayant son siège social 193-195, rue Galliéni - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Ci-après dénommée "LOCATAIRE" ou "PRENEUR"

*D'autre part,*

B  
ID

## I- PROTOCOLE D'ACCORD

### Il est préalablement rappelé ce qui suit :

1. La Société Civile Immobilière SILLY GALIENI est propriétaire d'un ensemble immobilier comprenant différents locaux sis 193-195 rue de Galliéni à BOULOGNE (92100).

Certains de ces locaux ont été donnés à bail commercial le 04 juillet 1997 à effet au 1<sup>er</sup> octobre 1997 à Madame Bella FERNANDES, es qualité de Gérante de la société BELLA LUNCH CAFE, à usage de BAR-RESTAURANT.

Ce bail a été renouvelé par acte sous seing privé en date du 30 septembre 2006 à effet au 1<sup>er</sup> octobre 2006, à la société BELLA LUNCH CAFE.

2. La SARL LOU a acquis le fonds de commerce exploité dans ces locaux par acte sous seing privé en date du 08 mars 2010, en ce compris le droit au bail pour la période restant à courir, et s'est donc trouvée substituée aux droits de l'EURL BELLA LUNCH CAFE.

3. Un litige est survenu entre les parties devant le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, la société SILLY GALIENI entendant d'une part mettre en œuvre la clause résolutoire du bail commercial motif pris de travaux ayant eu pour objet de modifier la désignation et la destination des locaux, et d'autre part refuser le renouvellement ainsi que le paiement d'une indemnité d'éviction à la SARL LOU pour les mêmes raisons, constituant selon elle un motif grave et légitime.

Il est apparu que suite à des travaux exécutés depuis la conclusion du bail à effet du 1er octobre 1997 et principalement avant la prise de possession de la SARL LOU, les locaux différent actuellement de la désignation qui en est faite dans le bail effet du 1er octobre 2006.

La SARL LOU a contesté les prétendus manquements contractuels en faisant signifier une opposition au commandement d'une part, et contesté les motifs du refus de renouvellement d'autre part en sollicitant le paiement d'une indemnité d'éviction.

La procédure est actuellement pendante devant la 8<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE sous le numéro de R.G. 18/04916.

4. Par notification en date du 12 avril 2019 reçue le 13 avril 2019, la SCI SILLY GALLIENI a exercé son droit de repentir en application de l'article L 145-17 du code de commerce, et offert le renouvellement du bail à la SARL LOU.

5. Est annexé un plan de Monsieur Matthias KULKER, Géomètre Expert, désignant la configuration actuelle des locaux et un deuxième tirage de ce plan faisant apparaître les surfaces qui, pour le bailleur, sont à usage d'habitation en vert, à usage de Bar Restaurant en rouge, et construite sans autorisation en bleu, le bailleur précisant que les 3 caves sont pour lui des accessoires des locaux à usage d'habitation.

Il est ici précisé que ce qui est en rouge est désigné par le géomètre expert comme bar, salle II, salle III, et ce qui est en bleu est désigné comme cuisine 1, dégagement 1, sanitaire, WCH et WC F, et ce qui est en vert est désigné par ledit géomètre comme salle 1, réserve, dégagement 2, et trappes escalier, salle de bains, WC, détente personnelle et cuisine 2.

Le bailleur ne garantit que les surfaces et l'affectation de ces dernières telles que désignées dans le bail à effet du 1er octobre 2006 et qui d'après lui correspondent aux surfaces du tirage colorié qui désigne en vert devant être affectée à l'habitation, en rouge désignant les surfaces devant être affectées à l'activité de Bar-Restaurant et en bleu représentant les surfaces couvertes sans autorisation et dont la démolition est susceptible d'être ordonnée.

Le Preneur expose ne pas être à l'origine de ces travaux de couverture et qu'il a besoin de l'intégralité des surfaces désignées sur le plan de géomètre figurant la configuration actuelle des locaux et d'utiliser l'intégralité de ces surfaces pour son activité de Bar-restaurant.

**Les parties, soucieuses d'éviter un conflit judiciaire, se sont rapprochées et sont convenues de ce qui suit :**

1. Le Bailleur engageant ses éventuels successeurs qui, par cession de parts de SCI ou de biens immobiliers, pourraient devenir propriétaire des dits locaux autorise le preneur à engager à ses frais une demande auprès des services de l'urbanisme permettant de tenter de régulariser la situation actuelle des locaux tant en ce qui concerne la création de surface réalisée sans autorisation désignée en bleu sur le plan ci annexé qu'en ce qui concerne le changement d'affectation des surfaces à usage d'habitation, désignées en vert sur le plan ci annexé, en surface à usage commercial; en outre le Bailleur s'engage à ne pas initier d'action à l'encontre du Preneur concernant la situation actuelle des locaux par rapport à celle décrite dans le bail à effet du 1er octobre 2006, et renonce à toute action à cette fin.

En tant que de besoin, le bailleur donne autorisation et pouvoir au preneur pour régulariser la situation au regard de l'administration, à ses seuls frais, risques et périls.

En tant que de besoin, le Bailleur prêtera son concours au Preneur pour solliciter les autorisations nécessaires

2. Le Preneur engageant ses éventuels successeurs qui pourraient devenir locataire des dits locaux, par cession de fonds ou de bail, ou par toute autre opération juridique, s'engage à ne pas rechercher la responsabilité du bailleur au cas ou du fait de non respect des règles d'urbanisme, ci-dessus évoqué, son activité viendrait à être affectée par une obligation de démolition partielle et/ou une interdiction de reconstruction ou réparation des surfaces figurées en bleu sur le plan annexé et ou une interdiction d'utilisation des surfaces figurées en vert et leurs annexes autrement que pour de l'habitation.



Le preneur exercera son activité à ses seuls risques et périls, le bailleur ne pouvant être inquiété d'aucune sorte par le preneur et ses successeurs à cet égard.

Dès l'obtention des autorisations nécessaires à la régularisation des couvertures de surfaces désignées en bleu sur le plan ci annexé et l'affectation commerciale des surface d'habitation désignée en vert sur le plan ci annexé le Bailleur s'engage à signer un nouvel avenant reprenant les termes du présent acte mais supprimant toutes références aux surfaces désignées en bleu et en vert sur le plan ci annexé, sans que les conditions financières en soient modifiées.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas, ces travaux ne pourront constituer un des motifs de déplaçonnement des articles L 145-33 et R 145-2 et suivants du code de commerce.

A défaut d'obtention de ces autorisations, le preneur continuera d'exercer son activité à ses seuls risques et périls.

3.

Les parties, engageant leurs éventuels successeurs, ont décidé de mettre fin à leur différend et renoncent chacune, l'une à l'encontre de l'autre, à se prévaloir des griefs invoqués dans le cadre de la procédure ci avant rappelée.

Les parties entendent donner un caractère irrévocable à leurs accords étant informés que ces accords ont entre elles l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et visent à cette fin les articles 2044 et suivants du code civil, chacune des parties ayant fait des concessions pour parvenir à cet accord.

Les parties renoncent à toutes instances et actions concernant les points en litige évoqués ci-avant ; la société LOU s'engage à se désister dans les 15 jours de la signature des présentes de la procédure initiée par elle , pendante actuellement devant la 8 ème chambre du Tribunal de Grande Instance de Nanterre, en régularisant des conclusions de désistement d'action, qui seront acceptées par la société SILLY GALLIENI par conclusions, chacune des parties conservant ses frais et dépens et honoraires de son ou ses Conseils.

Le présent accord transactionnel étant conclu, il est concrétisé, par ce qui suit, le renouvellement du bail du 30 septembre 2006 unissant la SCI SILLY GALLIENI et la SARL LOU qui accepte, le bail commercial, aux mêmes clauses et conditions, sous les seules réserves ci-après convenues.

à Paris le 30 décembre 2008

Pour la SCI SILLY GALLIENI

Bon pour accord transactionnel  
avec désistement voir  
renouvellement de toutes  
instances et actions en  
les termes ci dessus

Pour la SARL LOU

Bon pour accord transactionnel avec  
désistement voir renouvellement de  
toutes instances et actions dans les  
termes ci dessus

## II - RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

### ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LOCAUX

Aux termes du bail expiré, la désignation des locaux était la suivante :

Dans un immeuble sis 193/195, rue Galliéni - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT au rez-de-chaussée sur rue et cour :

- Un local commercial avec entrée indépendante, situé à gauche en regardant la façade de l'immeuble, composé notamment, d'une pièce en L à usage de salle de restaurant et comptoir de bar avec neuf mètres linéaires de vitrine sur rue et une pièce sur cour à usage de cuisine, représentant une surface de 75 m<sup>2</sup>.
- Un appartement composé de trois pièces principales et d'une salle de bains avec WC ainsi qu'une courette privative et trois caves en sous-sol.

Toutefois, en raison de travaux effectués au sein des lieux loués, qu'il s'agisse des parties couvertes et de celles non couvertes, depuis la conclusion du bail a effet du 1<sup>er</sup> octobre 1997 et principalement avant la prise de possession de la SARL LOU, les locaux sont, ainsi distribués :

- Un local commercial avec entrée indépendante, situé à gauche en regardant la façade de l'immeuble, composé notamment, sur la droite, d'une salle, et sur la gauche, d'une pièce en L à usage de salle de restaurant et comptoir de bar sur rue, cuisine, dégagement et WC, et à l'arrière, une courette,
- Deux pièces et une salle d'eau avec WC, accessibles depuis l'arrière sur la courette
- trois caves en sous-sol.

### ARTICLE 2 - USAGE DES LOCAUX LOUES

Le preneur occupera les locaux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour l'usage exclusif de *BAR-RESTAURANT*, sous réserve de ce qui est évoqué au sein du protocole d'accord transactionnel ci-avant ( pages 1 à 5 des présentes ) quant à l'obtention éventuelle par le preneur auprès des organismes tant publics que civils de toutes les autorisations la cas échéant nécessaires pour l'exercice de son activité..

*DjL*

*ID*

### ARTICLE 3 – DURÉE DU PRESENT RENOUVELLEMENT DE BAIL

Le bail est renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **13 avril 2019** pour se terminer le **12 avril 2028** à la volonté seule du Preneur, à charge par lui s'il veut faire cesser le bail à l'expiration d'une des périodes triennales, de prévenir le Bailleur au moins six mois à l'avance, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire et ce, en conformité avec les dispositions des article L.145-4 et L.145-9 du code de commerce.

### ARTICLE 4 – LOYER

Il est ici précisé que les parties ne s'accordant pas à ce jour sur le montant du loyer du bail renouvelé, la détermination de celui-ci se fera judiciairement, la locataire prenant l'initiative de la procédure judiciaire à cette fin ; un accord entre les parties pourra toutefois intervenir entre les parties à tout moment mettant alors fin à la procédure en fixation judiciaire.

Tant que la procédure de fixation judiciaire de loyer ne sera pas engagée, le loyer sera appelé sur la base de 56.944,68 € par an au 13 avril 2019 et sera indexé annuellement comme ci-après exposé.

Durant ladite procédure ce sera conformément aux dispositions légales le dernier loyer en vigueur avant le début de la procédure qui continuera à être appelé, sous réserve de ce qui suit sur l'abandon de loyers, et jusqu'à la détermination judiciaire de la valeur locative au 13/4/2019 qui aura un effet rétroactif à la date du renouvellement, les comptes étant alors fait entre les parties.

Le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire le loyer chaque mois, à terme échu, par douzième, au plus tard le dernier jour de chaque mois.

### ABANDON DE LOYERS

Pour tenir compte des conséquences de l'actuelle crise sanitaire, le bailleur accepte de consentir, ce qui est accepté par le preneur, une franchise de loyers ( et non les charges, travaux et taxes), au cours de la première période triennale, soit jusqu'au 12 Avril 2022, équivalente à 50% des échéances concernées par les périodes de fermeture administrative, étant encore précisé que quelle que soit la durée globale de celle-ci sur cette période triennale, le Bailleur consentira en toute hypothèse un abandon de 4,5 mois de loyers, ce qui est encore accepté par le preneur.

Au titre de la période du 13 avril 2020 au 31 décembre 2020, le bailleur abandonne les loyers et non les charges, travaux et taxes pour les périodes suivantes à savoir :

Le loyer du mois de mai 2020 en son entier soit du 1<sup>er</sup> au 31 mai 2020 représentant la somme de 4.855,82 €

La moitié du loyer du mois de juin 2020 soit du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2020 représentant la somme de 2.427,91€

Le loyer du mois de novembre 2020 en son entier, soit du 1<sup>er</sup> au 30 novembre 2020, représentant la somme de 4.855,82 €

Ainsi pour la période du 13 avril 2020 au 31 décembre 2020, le bailleur abandonne 2 mois et demi de loyers représentant la somme de 12.139,55 € étant précisé que si le montant du loyer faisait l'objet de modification pour les périodes considérées de par la fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé au

*Bj*

*10*

13/4/2019, ou par accord des parties, les sommes correspondant aux périodes de loyers abandonnées feraient l'objet de modification dans les mêmes proportions afin de toujours représenter 2,5 mois de loyers (hors charges travaux et taxe) pour la période du 13 avril 2020 au 31 décembre 2020

Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 12 avril 2022, comme stipulé précédemment, le bailleur s'engage à abandonner 50 % des loyers hors charges, travaux et taxes concernant les périodes de fermetures administratives et ce, quelque soit leur nombre et leur durée.

Aussi, si les périodes de fermeture administrative s'avéraient être d'une durée totale inférieure à 4 mois au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 12 avril 2022 le locataire bénéficierait au 12 avril 2022, d'un complément d'abandon de loyer égale à un montant correspondant à 2 mois de loyer moins le montant correspondant aux périodes de loyers déjà éventuellement abandonnés au titre de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 12 avril 2022.

## **ARTICLE 5 – CHARGES**

Le PRENEUR règlera directement aux compagnies distributrices ses abonnements et consommations de fluides (électricité, téléphone, internet, gaz, etc, l'eau étant toutefois facturé par le bailleur au preneur qui devra lui en régler directement le cout.) et prendra à sa charge les frais de raccordement, d'entretien, de contrôle, et de remplacement des appareils, canalisations, installations et accessoires y afférents.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, la totalité des charges, dépenses et réparations de toute nature afférentes aux locaux loués et à l'immeuble, y compris, notamment sa quote-part des frais de ravalement intérieur et extérieur, l'éventuelle surprime d'assurance de l'immeuble liée à l'activité du PRENEUR dans les locaux loués, ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes ou autres augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, de manière que le loyer soit toujours perçu net de frais et charges pour le BAILLEUR, à la seule exception du coût des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, qui restent à la charge du BAILLEUR.

Il est toutefois précisé que pour la toiture, le Preneur ne sera concerné que par la toiture recouvrant les surfaces non couvertes par un étage supérieur et désignés par le plan ci annexé, que l'entretien de la toiture sera intégralement supporté par le preneur et que l'éventuel remplacement de la toiture, par des matériaux et ou une technique d'un coût supérieur au simple remplacement à l'identique, sera supporté par moitié entre le preneur et le bailleur ; sauf cas de force majeure, le Preneur aura l'initiative de la décision de réaliser des travaux de toiture et aura la possibilité de choisir la nature des matériaux ainsi que l'entreprise chargée de l'exécution des dits travaux ; le Bailleur aura la possibilité de choisir l'éventuel architecte ou un autre professionnel en charge de la surveillance et ou de la conception des travaux

Un état récapitulatif de la répartition entre BAILLEUR et PRENEUR des charges, impôts, taxes, redevances et frais liés au présent bail, est contenu dans le présent bail et dans le bail précédent venant en renouvellement.

Il est par ailleurs expressément rappelé que le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, mobilières, contribution économique territoriale (C.E.T.), taxes locatives, taxes annexes aux précédentes, et généralement, tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts, ou à tout autre titre quelconque, et qu'il devra justifier de leur acquit au

Bl

10

BAILLEUR à toute réquisition et, notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement de matériels et objets mobiliers.

#### 5.1 Calcul de la quote-part des charges, impôts et taxes imputables au PRENEUR

- Les impôts, taxes, redevances et contributions suivantes, seront payables au BAILLEUR suivant le montant fixé par l'autorité administrative ou conventionnellement entre les parties : taxe foncière, taxe de balayage et frais de rôle y afférent, taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et frais de rôle y afférent ; taxe sur les locaux commerciaux et de stockage ; taxes locales, contributions ou redevances diverses à payer au titre de régime municipal ; et tous impôts, taxes, redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme et à quelque titre que ce soit notamment en remplacement ou supplément de ceux-ci-dessus visés, à l'exception de ceux qui ne sont pas imputables au PRENEUR en raison de leur nature conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

En ce qui concerne la taxe foncière et frais de rôle y afférent la quote part à la charge du preneur est fixée à 15 % de la totalité des sommes réclamée à ce titre pour l'ensemble de l'immeuble 193/195 rue Gallièni 92100 Boulogne Billancourt ; s'il venait à être démontré que ce pourcentage était erroné, il serait modifié en conséquence pour les appels non encore effectués.

En outre, le bailleur déclare qu'il n'a pour l'instant pas opté pour la TVA concernant le bail attaché à ce local et se réserve le droit d'exercer l'option pour l'assujettissement de cette location à la TVA, à tout moment ; le locataire s'engageant à augmenter ses règlements du montant de la TVA que lui facturerait le bailleur .

- La quote-part des autres charges, impôts et taxes imputables au PRENEUR est et sera calculée en fonction de la clé de répartition suivante , à savoir 15 % pour la taxe foncière et 100 % des frais réels concernant les lieux objet du bail.

#### 5.2. Règlement des charges, impôts et taxes

Le règlement des charges impôts et taxes par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision, payable en même temps que le terme de loyer, calculée par rapport aux charges de l'année précédente.

Pour la première année, la provision sur charges, est fixée à 4.200 € par an, soit 350 € par mois se décomposant en 250 € de consommation d'eau, de 80 € de taxe foncière et de 20 € de prestations diverses.

Cette provision viendra en déduction des charges réelles calculées annuellement, et pourra être réajustée chaque année en fonction des dépenses de l'année précédente.

Pour le cas où la provision versée se révélerait inférieure aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier appel du BAILLEUR, toute somme nécessaire pour compenser cette différence et dans le cas inverse le Bailleur s'engage à rembourser le Preneur à première demande de ce dernier.

BG

ND



L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa L. 145-40-2 du Code de commerce et à l'article R. 145-36 du même Code, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges sera communiqué au PRENEUR au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges sur l'exercice annuel.

Le BAILLEUR devra, si le PRENEUR, en fait la demande lui communiquer tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

#### **ARTICLE 6 – CLAUSE D'INDEXATION**

Le loyer annuel en principal sera judiciairement fixé comme indiqué ci-avant.

Chaque année le 1<sup>o</sup> avril, le loyer sera révisé en fonction de l'évolution de l'indice INSEE des loyers commerciaux du 2<sup>o</sup> trimestre de l'année antérieure à l'indexation par rapport à l'indice du 2<sup>o</sup> trimestre de l'avant dernière année précédant l'indexation.

Pour la fixation du loyer d'origine du présent bail l'indice retenu a été l'indice INSEE des loyers commerciaux du 2<sup>o</sup> trimestre 2018, à savoir 112,59.

Chaque année, le 1<sup>o</sup> avril, le montant du nouveau loyer sera obtenu en divisant le dernier loyer par l'indice du 2<sup>o</sup> trimestre de l'avant dernière et en le multipliant par l'indice du 2<sup>o</sup> trimestre de l'année dernière, sauf compte à faire par la suite, s'il y avait du retard dans la publication des indices nécessaire à l'indexation.

La révision interviendra le 1<sup>o</sup> avril de chaque année et pour la première fois le 1<sup>o</sup> avril 2020, sans qu'il soit besoin d'accomplir de formalité judiciaire ou extrajudiciaire,

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel cesserait d'être publié, les parties, à défaut de s'entendre sur un nouvel indice, conviennent de s'en remettre à la décision de l'expert désigné par le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé.

#### **ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE**

Le montant du dépôt de garantie est fixé à NEUF MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX EUROS et 78 cts et correspondra à deux mois de loyer tel que celui-ci sera fixé judiciairement pour garantir la bonne exécution par le preneur des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et du paiement de toutes autres sommes dont le Preneur pourrait être rendu responsable.

Le montant du dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt.

A chaque réajustement de loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à deux mois de loyer.

Il est expressément convenu que le Locataire ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec les derniers termes de loyer dus.



## ARTICLE 8 – CLAUSE ENVIRONNEMENTALE

### 8.1. Risques naturels miniers et technologiques

Conformément aux articles L 125-5 et R 125-6 du Code de l'Environnement, est annexé au présent bail l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les lieux loués (Annexe 1).

En outre, le BAILLEUR déclare que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le PRENEUR prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

### 8.2. Diagnostic de performance énergétique

Par application des dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent bail un Diagnostic de performance énergétique (DPE) (Annexe 2).

Il est rappelé que le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 précise que, pour les bâtiments à usage principal non résidentiel, le diagnostic de performance énergétique est établi par le propriétaire de l'immeuble sur la base de la moyenne des quantités d'énergie consommées au cours des trois dernières années précédant sa réalisation.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR à première demande de sa part, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie (électricité, gaz, fioul ...) lui permettant d'effectuer ce diagnostic.

### 8.3. Diagnostic technique amiante

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent bien connaître les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'amiante, résultant du décret n° 96-97 du 7 février 1996, modifié par les décrets n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et n° 2003-462 du 21 mai 2003 codifiés aux articles R 1334 – 14 à 29 et R 1336 – 2 et suivants du Code de la santé publique ainsi que de tous les textes subséquents.

Le BAILLEUR a fait établir la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA), qui est annexée aux présentes (Annexe 3).

#### 8.4. Lutte contre les termites

Le BAILLEUR rappelle au PRENEUR, conformément aux dispositions de la loi 99-741 du 8 juin 1999, que tout occupant, quel que soit son titre d'occupation, a l'obligation de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble.

### **ARTICLE 9 – ÉTAT RÉCAPITULATIF ET ÉTAT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX**

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur doit déclarer les travaux qu'il a réalisés au cours des trois (3) années précédant la signature du bail, avec indication de leur coût : le cas échéant liste travaux effectués et ceux envisagés

Le bailleur déclare n'avoir réalisé au cours des trois dernières années, aucun travaux susceptible d'être mis à la charge du preneur ou concernant les locaux qu'il occupe suivant la description du plan de géomètre ci annexé et indique également qu'il ne prévoit pour les trois prochaines années aucun travaux susceptible d'être mis à la charge du preneur ou concernant les locaux qu'il occupe suivant la description du plan de géomètre ci annexé

Le Bailleur communiquera par ailleurs au Preneur, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale ;

- Un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois (3) années précédentes.
- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois (3) années suivant la prise d'effet du bail, avec indication du budget prévisionnel afférent.

*Be* *ND*

## **ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de complet paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobilier et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures ; dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des répartitions locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

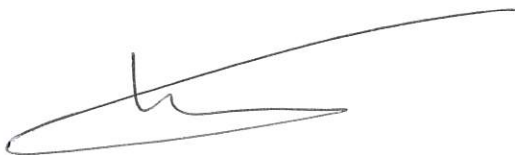
**TOUTES LES AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL DU 30 SEPTEMBRE 2006  
NON CONTRAIRES AUX PRESENTES DEMEURENT EN VIGUEUR.**

Fait à Paris

Le 30 décembre 2020

En deux (2) exemplaires

**La SCI SILLY GALIENI**



**La SARL LOU**



**ANNEXE AU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL CONTENANT AVENANT DE  
RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

Annexe 1 : Risques naturels miniers et technologiques

Annexe 2 : Diagnostic de performance énergétique

Annexe 3 : Dossier technique amiante

Annexe 4 : Etat des installations électriques

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a long horizontal stroke and a diagonal line.

10





**PREFET DES HAUTS-DE-SEINE**

**Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-084 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/060 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de BOULOGNE-BILLANCOURT**

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

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;
- Vu** le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;
- Vu** le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- Vu** le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Vu** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- Vu** l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006 et ses annexes, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre et son annexe ;
- Vu** l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/059 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Boulogne-Billancourt ;
- Vu** l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

*Be*

10

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

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

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

### ARTICLE 2 :

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

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

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

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

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

### ARTICLE 3 :

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

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

### ARTICLE 4 :

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

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

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

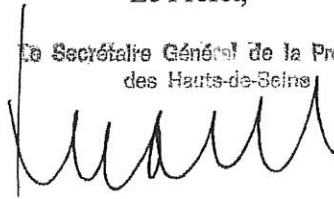
**ARTICLE 5 :**

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

Nanterre, le 15 SEP. 2010

Le Préfet,

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



**Didier MONTCHAMP**





PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

**Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT**

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

**1. Annexe à l'arrêté préfectoral**

n° DRIEA IDF 2011-2-084 du 15 SEP 2011 mis à jour le

**2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]**

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui  non   
approuvé \_\_\_\_\_ date 9 janvier 2004 aléa Inondation  
\_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_ aléa \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_ aléa \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_ aléa \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_ aléa \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_ aléa \_\_\_\_\_

Les documents de référence sont :

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

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui  non   
\_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_ effet \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_ effet \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_ effet \_\_\_\_\_

Les documents de référence sont :

\_\_\_\_\_ Consultable sur Internet   
\_\_\_\_\_ Consultable sur Internet   
\_\_\_\_\_ Consultable sur Internet

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

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

La commune est située dans une zone de sismicité Forte Moyenne Modérée Faible Très faible  
zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 Zone 1

**pièces jointes**

**5. Cartographie**

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

Périmètre réglementaire du PPRi de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 janvier 2004  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

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

Date 15 SEP. 2011

Le préfet de département

10

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





Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale  
et interdépartementale  
de l'Équipement  
et de l'Aménagement  
des Hauts-de-Seine  
Sous la tutelle des Hauts-de-Seine

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

Saint-Cloud



Paris  
(75)

Sèvres

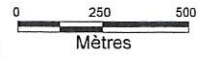
Issy-les-Moulineaux

Meudon

### Légende


-  Périmètre réglementaire
-  Limite communale

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



Fond de plan : BD TOPO - © IGN 2010  
Scan 25 - © IGN 2010

**BOULOGNE-BILLANCOURT**

  
Echelle : 1 / 15 000

*Bo*

*10*



# Etat 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° 2011 2 084 du 15 SEPT 2011 mis à jour le | |

Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune  
**195 RUE GALLIENI 92100 BOULOGNE BILLANCOURT**

### Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- |                                     |  |   |                  |   |
|-------------------------------------|--|---|------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N                                  |   | <sup>1</sup> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
|                                     | prescrit                      anticipé                      approuvé               | X | date             |   |
|                                     | <sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :      |   |                  |   |
|                                     | inondations  | X | autres           | Gypse antéludien                        |
| >                                   | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN |   | <sup>2</sup> oui | non <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                     | <sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés                        |   | oui              | non <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                     |  |   |                  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N                            |   | <sup>1</sup> oui | non                                     |
|                                     | prescrit                      anticipé                      approuvé               | X | date             |   |
|                                     | <sup>1</sup> Si 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 |   | <sup>2</sup> oui | non <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                     | <sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés                        |   | oui              | non <input checked="" type="checkbox"/> |

### 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                                  |  | <sup>3</sup> oui | non <input checked="" type="checkbox"/> |
|   | prescrit                      anticipé                      approuvé               |  | date             |   |
|   | <sup>3</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :      |  |                  |   |
|   | mouvement de terrain   |  | autres           |   |
| > | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM |  | <sup>4</sup> oui | non                                     |
|   | <sup>4</sup> Si 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   |                 | <sup>5</sup> oui     | non <input checked="" type="checkbox"/> |
|   | <sup>5</sup> Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :   |                 |                      |   |
|   | effet toxique   | effet thermique | effet de surpression |   |
| > | L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé   |                 | oui                  | non <input checked="" type="checkbox"/> |
| > | L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement  |                 | oui                  | non <input checked="" type="checkbox"/> |
| > | L'immeuble est situé en zone de prescription  |                 | <sup>6</sup> oui     | non <input checked="" type="checkbox"/> |
|   | <sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés   |                 |                      |   |
|   | <sup>6</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. |                 |                      |   |
|   |   |                 | oui                  | non <input checked="" type="checkbox"/> |

DS 10

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en  
zone 1 X zone 2 zone 3 zone 4 zone 5  
très faible faible modérée moyenne forte

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

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

**Information relative à la pollution de sols**

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

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

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non X

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

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

SCI SYLLI GALIENI 04 02 2020

AD



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](http://www.georisques.gouv.fr)

# Diagnostic de performance énergétique

N° : 20170911003 Valable 10 ans à partir du : 09/11/2017 Type de bâtiment : Commerce Adresse : 195 RUE GALLIENI 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Date : 09/11/2017 Société : BATI-CERTIFICATION Diagnostiqueur : A.BELGHALI Signature : 
<b>Propriétaire :</b> Nom : SCI SYLLI GALIENI Adresse 195 RUE GALLIENI 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	<b>Propriét. des installations communes</b> (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

## Consommations annuelles par énergie

obtenues par la méthode 3CL, version 15C, prix des énergies indexés au 15/09/2006

	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
		détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	détail par usage en kWh <sub>EP</sub>	
Chauffage		35000 kWh <sub>ef</sub>	35000 kWh <sub>ep</sub>	2301€
Eau chaude sanitaire				
Refroidissement		-	-	-
<b>CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES</b>		35000 kWh <sub>ef</sub>	35000 kWh <sub>ep</sub>	2301€

### Consommations énergétiques (en énergie primaire)

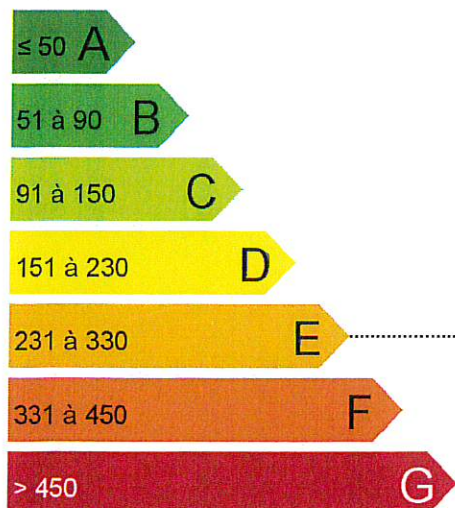
Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

### Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : 266 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an Estimation des émissions : 54 kg<sub>CO2</sub>/m<sup>2</sup>.an

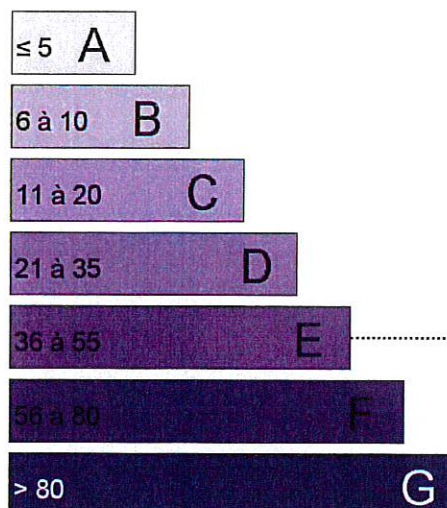
Logement économe



Logement

266  
kWh ep/m<sup>2</sup>.an

Faible émission de GES



Logement

54  
kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Logement énergivore

Forte émission de GES

Rapport réalisé selon le modèle 6.1 de l'arrêté du 15/09/06 relatif au DPE des bâtiments existants proposés à la Vente

10

# Diagnostic de performance énergétique

## Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage	Eau chaude sanitaire

### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements 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.

### Consommation conventionnelle et consommation réelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

### Conditions standards

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de

ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

### Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

### Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans la maison.





# Diagnostic de performance énergétique

## CONSEILS POUR UN BON USAGE

Outre les mesures spécifiques figurant dans le tableau de la page suivante, il existe une multitude d'autres mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent non seulement le chauffage, mais aussi l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

### Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "horsgel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

### Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

### Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

### Autres usages

#### Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

#### Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

#### Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

*BE*

*10*



# Diagnostic de performance énergétique

## RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.

Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux réduit de 5,5%.

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventionnelle	Effort d'investissement*	Economies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Néant					

\* Calculé sans tenir compte d'un éventuel crédit d'impôt

Légende		
Economies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
★ : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	🌱🌱🌱 : moins de 5 ans
★★ : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	🌱🌱🌱 : de 5 à 10 ans
★★★ : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	🌱🌱 : de 10 à 15 ans
★★★★ : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	🌱 : plus de 15 ans

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !  
[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) ou [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

### COMMENTAIRES :




# BATICERTIFICATION

Diagnostique Certifications et Expertises

Plomb, Amiante, Etats parasitaires  
Métrage Loi Correz  
D.T.L. (Lois SRU), Loi de Robien  
Certificat d'habitabilité

## DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Code Dossier : A-20170911003 Commandé le : 11/09/2017

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	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 et du 12 décembre 2012, décret 2011-629 du 3 juin 2011.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 de décembre 2008 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante - Guide d'application GA X 46-034 d'août 2009

### Attestation

Techniciens du bâtiment certifiés. Dûment formés+attestation de compétence

### Sommaire

1- Rapport - Descriptif du bâtiment, des biens examinés et conclusions .....	2	pages
2- Grilles d'évaluation en cas de présence de flocage, calorifugeage, ou faux plafond .....	1	page
3- Annexe 1 - croquis non contractuel du bâtiment et pièces examinées .....	1	page
4- Annexe 2 - consignes générales de sécurité (uniquement en cas de présence de matériaux contenant de l'amiante) .....	2	pages
5- Annexe 3 - Fiche d'identification si présence de prélèvements .....	1	page
6- Annexe 4 - rapport d'analyses (en cas de prélèvement) .....	1	page

### Concernant

Commerce  
195 RUE GALIENI  
RDC - Porte Gauche  
92100 BOULOGNE BILLAN COURT  
N° de lot ou section cadastrale : NC  
Lots annexes : Néant

**Propriétaire :** SCI SYLLI GALIENI - 56 BIS AV DENFERT ROCHEREAU - 94210 LA VARENNE ST HILAIRE

**Demandeur :** SCI SYLLI GALIENI - 56 BIS AV DENFERT ROCHEREAU - 94210 LA VARENNE ST HILAIRE

**Accompagnateur :**

**Date de la visite :** 11/09/2017

**CONCLUSIONS : Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. Selon les modalités de recherche des décrets ci-dessus et matériaux ci-dessus désignés en cas de matériaux amiantés (cf. page 2).**

*Seul l'intégralité du présent rapport peut être reproduit et engager la responsabilité de la Société. La présente conclusion ne porte que sur les éléments examinés (cf. parties d'ouvrage et éléments examinés page 2)  
En cas de matériaux amiantés : L'état de ces surfaces est à surveiller. Ces matériaux ne doivent subir aucune dégradation mécanique. (Voir consignes de sécurité jointes en annexe 2).*

Paris, le 11/09/2017

Cachet de l'entreprise  
M.LAUGIER



BATICERTIFICATION

Le Technicien  
Abdel BELGHALI



**BATICERTIFICATION**

Diagnostics Certifications et Expertises

Plomb - Amiante - Etats parasitaires  
Métrage Lol Currez  
D.T.L (Lois SRU) - Loi de Robien  
Certificat d'habitabilité

A-20170911003

**Eléments amiantés**  
**NEANT****Mesures d'ordre général :**  
Néant**Légende**

BEC : Bon Etat de conservation

ED : Etat dégradé

SUSCEP : Susceptible de contenir de l'amiante

**Pièces ou parties d'immeubles non visitées et justifications**

Toiture non accessible

**Parties d'ouvrages et éléments non examinés et justifications**Barres de seuil, prises électriques, grilles d'aération, coffres verticaux et autres caches démontés : NON  
Toiture non accessible**Parties d'ouvrages et éléments examinés du bien****Repérage visuel des matériaux sans démontage, ni destruction des matériaux visibles** à l'exception de ceux effectués par le propriétaire ou son représentant conformément au décret 2011-629 du 3 Juin 2011, et norme NF X 46-020.Consultation du Dossier Technique Amiante préalablement au diagnostic :  oui  non

PARTIES D'IMMEUBLES BÂTIES VISITÉES	Parties d'ouvrage et éléments examinés
Hall / Bar	Néant
Salle de restauration 1	Néant
Salle de restauration 2	Néant
Couloir	Néant
Salle d'eau	Néant
Cuisine	Néant
Vestiaire	Néant
Sous sol	Néant
<b>TOITURES</b>	Non accessible

**Description**

Le 11/09/2017 la société BATICERTIFICATION a procédé au repérage visuel et sans démontage des matériaux suivants, susceptibles de contenir de l'amiante : flocages, calorifuges et enveloppes de calorifuges, faux plafonds, projections et enduits projetés, revêtements durs des murs (plaques menuiseries, amiante-ciment), entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériaux sandwich, carton+plâtre), panneaux de cloison, panneaux collés ou vissés, dalles de sol, conduits, clapets, volets, rebouchage, joints (tresses, bandes) conformément aux décrets 96-97 et 97-855, 2001-840 et décret 2011-629 du 3 Juin 2011, sur le site désigné ci-dessus.

Bien vide de meubles : NON

**Etendue de la mission et délimitation**

- Repérage visuel des matériaux sans démontage, ni destruction des matériaux visibles à l'exception de ceux effectués par le propriétaire ou son représentant conformément au décret 2011-629 du 3 Juin 2011
- Seul l'intégralité du présent rapport peut engager la société (se référer au sommaire). Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme un repérage préalable à la réalisation de travaux ou démolition.
- La responsabilité de l'opérateur de repérage ne pourrait être mise en cause en cas de présence d'amiante dans les zones connues du donneur d'ordre ou son représentant, mais non mentionnées par lui :
  - Dans des zones non indiquées sur les documents relatifs à l'immeuble visité.
  - Dans des zones accessibles uniquement après démontage.
  - Dans des zones non indiquées sur notre rapport : parties d'ouvrages et éléments examinés.

La société BATICERTIFICATION a été sollicitée pour effectuer un diagnostic amiante. Dans le cadre d'une copropriété, à défaut d'un dossier technique amiante à jour pour les parties communes, le vendeur ainsi que les copropriétaires ne sont pas exonérés de la garantie de vices cachés sur les parties communes.

Dans le cadre d'une copropriété, à défaut d'un Dossier Technique Amiante à jour pour les parties communes, le vendeur ainsi que les autres copropriétaires ne sont pas exonérés de la garantie de vices cachés sur les parties communes.

# BATICERTIFICATION

Diagnostics Certifications et Expertises

Plomb . Amiante . Etats parasitaires  
Métrage Loi Carrez  
D.T.I. (Lois SRU) , Loi de Robien  
Certificat d'habitabilité

## ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

• Norme XP C 16 600 Arrêté du 10 Aout 2015

N° de dossier : A-20170911003

### A / Désignation du ou des immeubles bâti(s) :

<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Localisation du ou des bâtiments</b> Département : <b>92100</b> - Commune : <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> - Adresse : <b>195 RUE GALLIENI</b> - N° de lot ou section cadastrale : <b>RDC GAUCH</b> - Lots annexes : <b>Néant</b></li></ul> <p>Type de bâtiment                      <b>Commerce</b> Distributeur d'électricité            <b>EDF</b></p>	
---	--

### B-1 / Identification du donneur d'ordre:

Nom / Prénom : **SCI SYLLI GALIENI**  
- Adresse : **56 BIS AV DENFERT ROCHEREAU 94210 LA VARENNE ST HILAIRE**  
- Qualité du demandeur (sur déclaration de l'intéressé) : **Propriétaire**

### B-2 / Identification du propriétaire :

Nom / Prénom : **SCI SYLLI GALIENI**  
- Adresse : **- 56 BIS AV DENFERT ROCHEREAU - 94210 LA VARENNE ST HILAIRE**  
- Qualité du demandeur (sur déclaration de l'intéressé) : **«dema\_qualite»**

### C / Identification de l'opérateur:

<p>- Nom : - Société : <b>BATICERTIFICATION</b> - Numéro de SIRET : <b>794705400</b> - Nom : <b>Abdel BELGHALI</b></p>
--



# BATICERTIFICATION

Diagnostics Certifications et Expertises

Plomb . Amiante . Etats parasitaires  
Métrage Loi Carrez  
D.T.I. (Lois SRU) . Loi de Robien  
Certificat d'habitabilité

**Code Dossier** : A-20170911003

**E / Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité:**

Dans le cas d'un logement dans un immeuble collectif d'habitation, le diagnostic de l'installation intérieure d'électricité ne préjuge pas :

- de l'existence d'une installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et sa dérivation dans le logement) ;
- de l'adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels ;
- de l'état de la partie d'installation électrique issue des parties communes alimentant des matériels électriques situés dans la partie privative.

L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.

L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle (s) présente (nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle (s) présente (nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.

3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

7. Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.

8.1. Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

8.2. Des conducteurs non protégés mécaniquement.

9. Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.

10. La piscine privée ou le bassin de la fontaine.

E. 3. Les constatations diverses concernent :

Cocher distinctement le (s) cas approprié (s) parmi les éventualités ci-dessous :

Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.

Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Des constatations concernant l'installation électrique et/ ou son environnement.

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées.

**Constatations diverses** : En immeuble collectif d'habitation, la présence d'une prise de terre, d'un conducteur de terre, de la borne ou barrette principale de terre et du conducteur principal de protection n'est pas vérifiée puisque situés dans les parties communes, lesquelles ne sont pas visées par le diagnostic



# BATICERTIFICATION

Diagnostics Certifications et Expertises

Plomb . Amiante . Etats parasitaires  
Métrage Loi Carrez  
D.T.I. (Lois SRU) . Loi de Robien  
Certificat d'habitabilité

## E1 / Anomalies identifiées:

N° article (1)	Libellé des anomalies
B7	<b>Des conducteurs non protégés mécaniquement présentant des risques de contact direct :</b> Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un capot, matériels électriques cassés, ...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

(1) Référence des anomalies selon la norme XP C 16-600

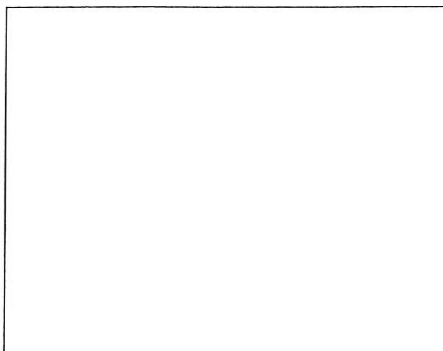
## F1 / Informations complémentaires

N° article (2)	Libellé des informations
	Prises et conducteurs sous fuite d'eau en sous sol (gros risque d'insendie)

(2) Référence des informations complémentaires selon la norme XP C 16-600

## G / Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

SANS OBJET



Dates de visite et d'établissement de l'état

Paris, le 11/09/2017

Nom: Abdel BELGHALI

Signature de l'opérateur

**H / Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées**

Correspondance avec le groupe d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B1	<b>Appareil général de commande et de protection</b> : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger, d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.
B2	<b>Protection différentielle à l'origine de l'installation</b> : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B3	<b>Prise de terre et installation de mise à la terre</b> : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle, peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B4	<b>Protection contre les surintensités</b> : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuit à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B5	<b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B6	<b>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B7	<b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct</b> : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un capot, matériels électriques cassés, ...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B8	<b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</b> : Ces matériels électriques lorsqu'ils sont trop anciens n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B9	<b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives</b> : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B10	<b>Piscine privée</b> : les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

(1) Référence des anomalies selon la norme XP C 16-600



**I / Informations complémentaires**

Correspondance avec le groupe d'informations (2)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B11	<p><b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique :</b> L'objectif est d'assurer rapidement la mise hors tension de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle des mesures classiques de protection contre les chocs électriques (tels que l'usure normale ou anormale des matériels, imprudence ou défaut d'entretien.....).</p> <p><b>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</b> L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p>

(2) Référence des informations complémentaires selon la norme XP C 16-600

