

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SCP CARDINET**, Société Civile Immobilière Particulière au capital de 1524,50 €, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro D 427 661 897, dont le siège social est 2, rue Chevaliers de Matte - 06100 NICE.

représentée par son mandataire **JACAR IMMOBILIER SAS**, au capital de 200.000 €, RCS 612 050 369, dont le siège social se trouve au 10, rue Saint-Saëns - 75015 PARIS, représentée par son Président, Monsieur Stéphane MAISONNEUVE, en vertu d'un mandat de gestion n° 1732

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »

D'une part,

et

La société **JSA**, Société à responsabilité limitée au capital variable de 1.000,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 489 193 490, dont le siège social est 18 RUE CARDINET - 75017 PARIS, représenté par son gérant, **Madame Julieta ALP**, domicilié en cette qualité audit siège.

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

D'autre part,

AU PREALABLE, IL EST EXPOSE QUE :

Par acte sous seing privé en date du 23 juillet 1997 la SCP CARDINET, a consenti un bail commercial à la société BIG PATATE, dénommé par la suite SAVATDI puis HISAR, à compter du 1 août 1997, pour une durée de 9 années, pour se terminer le 31 juillet 2006, portant sur les locaux commerciaux du 18 rue Cardinet - 75017 PARIS.

Le 23 janvier 2006, la société HISAR, anciennement dénommée BIG PATATE, cédait son fonds de commerce à la SARL JSA.

Le 31 juillet 2006, le bail est arrivé à son terme et s'est prorogé tacitement depuis.

Par exploit d'huissier en date du 7 août 2015, le PRENEUR notifiera à son BAILLEUR une demande de renouvellement.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du **1er octobre 2015 pour se terminer le 30 septembre 2024.**



Le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR ou son mandataire par acte extrajudiciaire, dans les formes et délai prévus par l'article L.145-9 du code de commerce ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2. DESIGNATION :

Dans l'immeuble sis à **PARIS 17^{ème}, 18 Rue Cardinet** :

- Au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée, un local commercial, et les 23/1.000èmes des parties communes générales. (Lot n° 45)

Ainsi que lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le preneur déclarant bien les connaître pour les occuper.

Les parties renoncent dès à présent à établir un état des lieux contradictoire.

3. LOYER :

Le présent renouvellement de bail est en outre consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **19.541,16 €**, payable d'avance et par mois à compter rétroactivement du **1er octobre 2015**.

4. REVISION DU LOYER :

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit tous les ans sans qu'il soit besoin d'une notification préalable, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant l'augmentation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenue correspondant à la fixation du loyer initiale stipulée ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail, soit l'indice du **2^{ème} trimestre 2015 : 108,38**.

Pour chaque indexation à venir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour la réindexation suivante et ainsi de suite.

Si l'indice des loyers commerciaux cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le BAILLEUR et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

5. CHARGES, IMPOTS TAXES ET REDEVANCES

Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire annexé au présent bail qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Cet inventaire, annexé au contrat, donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété (annexe 1).

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

Pour la répartition des charges, taxes et dépenses, les parties conviennent de retenir les millièmes de charges telles que définies au règlement de copropriété à savoir :

- 23/1.002^{ème} des charges communes générales.

Il est précisé que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-avant.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

La provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

La provision sur charges en sus du loyer principal, taxes et redevances est fixée à la somme mensuelle de : **48 €**

.- Impôts, taxes et redevances

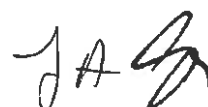
Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, et récupérables sur le PRENEUR, sont listées dans l'inventaire visé ci-après qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Conformément à l'inventaire ci-avant mentionné et annexé au présent bail, il est rappelé que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR :

- la taxe foncière ;
- la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage ;
- les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR ;
- la taxe sur les enseignes ;
- les taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustible et énergie ;
- la TVA.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz afférentes aux lieux loués, d'électricité, de téléphone, etc. selon les indications de son compteur et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.



6. DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le PRENEUR prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
- celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires, de la mise en conformité avec la réglementation, afférents aux biens loués ;
- celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, afférentes aux biens loués ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le PRENEUR rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement

7. ETAT PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX

Le BAILLEUR déclare que la copropriété n'envisage pas des travaux de rénovation des parties communes.

Cette indication est donnée à titre purement informatif, le PRENEUR ne pouvant se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de ces déclarations. L'état prévisionnel des travaux envisagés ci-dessous pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le BAILLEUR un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Le BAILLEUR a réalisé des travaux dans les trois années précédant la conclusion du bail, à savoir :

- Travaux de ravalement des façades de la courette de droite - pour un budget voté de 47.856,10 euros (Assemblée Générale du 26 septembre 2013, Résolution n° 23) ;
- Travaux de remplacement des deux premières volées du tapis de l'escalier - pour un budget voté de 2.781,43 euros (Assemblée Générale du 17 décembre 2015, Résolution n° 17) ;

8. ACCESSIBILITE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Dans le cadre de la prise en charge des mises en conformité du local à l'activité exercée, il est tout particulièrement rappelé qu'il appartiendra au PRENEUR de mettre en œuvre, à sa charge exclusive, les travaux rendus nécessaires à l'accessibilité handicapé des locaux donnés à bail, conformément aux dispositions des articles L.111-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'arrêté accessibilité du 08/12/2014.

Un rapport de diagnostic a été établi par la société AUDIT ACCESS en date du 21 septembre 2015. Ce rapport préconise l'installation :

- Pour l'entrée de la boutique, il faut prévoir l'installation d'une rampe amovible et des bandes d'éveil et de vigilance contrastées ;
- Sur la porte d'entrée, il faut prévoir l'installation de bandes de visualisation contrastées ;
- Pour l'Accueil, prévoir la mise en place d'une partie basse de 0,80 x 0,60 m et le réaménagement afin de permettre la visibilité des prix assis et un espace suffisant pour le déplacement d'un fauteuil ;
- Pour la Circulation, prévoir le réaménagement de l'espace afin d'avoir un passage assez large ; (**annexe 2**)



JA

Une demande d'approbation d'un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) a été déposé auprès de la Préfecture le 24 septembre 2015 (*annexe 3*).

Cette demande a fait l'objet d'une acceptation tacite, faute de réponse de l'administration.

Il appartiendra au PRENEUR de réaliser les travaux tels que visés et chiffrés dans la demande d'approbation, dans le délai imparti, ainsi que tous autres travaux qui pourraient être exigés par les autorités publiques et d'en justifier au BAILLEUR, en respectant, pour ce faire, toutes les formalités administratives.

Après réalisation des travaux de mise en conformité, il appartiendra au PRENEUR de missionner un bureau de contrôle ou toute autre entreprise disposant des qualifications pour attester de la conformité des lieux.

9. DEPOT DE GARANTIE :

Le PRENEUR verse au BAILLEUR la somme **4.885,33 €** représentant **trois termes** de loyer en principal, à titre de dépôt de garantie.

En cas de révision du prix du loyer au cours du bail, ladite somme sera automatiquement et sans notification préalable augmentée pour correspondre à 3 termes de loyer en principal.

10. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels, miniers prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels, miniers et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 22/06/16 est demeuré annexé aux présentes (*annexe 4*).

JA

11. DECLARATIONS RELATIVES AUX SINISTRES

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare et garantit que les biens n'ont subi aucun sinistre d'origine industrielle ou sismique, ou minière ou hydrologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances) ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

12. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail (*annexe 5*).

13. AMIANTE

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du rapport joint aux présentes (*annexe 6*).

14. CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux .

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte par le Tribunal de Grande Instance compétent, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

15. DISPOSITIONS DIVERSES :

Toutes les autres clauses, charges et conditions du Bail Commercial en date du 23 juillet 1997 demeurent inchangées en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux présentes.

Il est en outre rappelé que ne peuvent être exercées dans les lieux loués d'autres activités que celles de :

RESTAURATION À EMPORTER ET SUR PLACE IMPORT EXPORT À L'EXCEPTION DE PRODUITS RÉGLEMENTÉS.

JA

16. ELECTION DE DOMICILE :

Les parties font élection de domicile en leur siège social et adresse sus énoncés.

17. FRAIS :

Les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge du « PRENEUR » qui s'y engage.

Fait à Paris, en deux exemplaires,
Le 19/10/2016

LE PRENEUR

Alz

- Annexe 1 : Inventaire des charges
- Annexe 2 : Diagnostic accessibilité
- Annexe 3 : demande Ad'ap
- Annexe 4 : Etat des risques naturels et technologiques
- Annexe 5 : Diagnostic de performances énergétiques
- Annexe 6 : Diagnostic amiante

LE BAILLEUR
JACQUES BAILLEUR
ou son mandataire
10 rue St Scaens
75016 PARIS
Tél. 01 47 37 94 00
SAS au capital de 200 000 euros
adhérent à GALIAN n°4929
Carte prof. T1355 . t G 01 16
SIREN 612 050 389 - Paris Code APE 6831Z

Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances mis à la charge du preneur

GARDIEN et SECURITE

salaires des gardiens, employés, jardiniers, régisseurs et personnels techniques ainsi que leur remplacement
charges sociales associées aux salaires versés
médecine du travail, taxe sur les salaires et formation du personnel de l'immeuble
frais de mission de sécurité et frais de vigiles et maitre chiens
frais de sécurité incendie

FLUIDES et ENERGIES

EAU froide et chaude - parties communes et parties privatives, abonnement et consommation
EDF - parties communes, et loge, abonnement et consommation
GDF - parties communes et loge, abonnement et consommation
fourniture et entretien des systèmes de traitement de l'eau

ENTRETIEN

petites fournitures, petits matériels et outillage
produit d'entretien des parties communes
contrat de tout les prestataire (désinctisation, décaférisation, désourisation, dératisation ...)
désinfection des colonnes (vides ordures, gaines ...)
entretien des espaces verts et fourniture des plantes arbustes et équipements de jardins, élagage
entretien et fourniture des gaines de ventilation, vmc-vmr et système de climatisation
vérification des colonnes sèches et frais de fumisterie
entretien des antennes et circuit de raccordement au câble
entretien et fourniture des extincteurs, blocs de secours et système de désenfumage
petites réparations et travaux divers
dégorgement des canalisations,
recherche et réparations de fuites sur le réseau alimentation et évacuation de l'eau, pompe de relevage
réparation sur réseau électrique, minuteries et armoires électriques
fourniture et entretien sur vitrerie, miroiterie et signalisation
remise en peinture de parties dégradées sur murs et plafonds
remise en état des sols et des revêtements de sol et muraux
fourniture et entretien des tapis, tapis brosse linoléum et carrelage
fournitures de petits matériels, ampoules, luminaires, télécommandes, émetteurs et badges
fourniture et entretien de serrurerie et métallerie

DIAGNOSTICS

recherche et contrôle des termites
recherche amiante et plomb
certificats des diagnostics techniques divers concernant l'immeuble et les parties privatives

ASSURANCE

prime assurance immeuble

HONORAIRES

syndic (gestion, assemblée générale, rendez vous divers et suivi administratif)
vacations et prestations diverses des intervenants pour l'immeuble
avocats, huissiers, experts et architectes
honoraires d'études diverses liées à la gestion de l'immeuble

IMPOTS

taxe foncière
taxe d'ordures ménagères
taxe de balayage
taxe sur les enseignes
taxe de publicité
taxes et redevances y compris d'assainissement dues sur les consommations en parties privatives
taxe sur les bureaux
les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux diverses taxes
CRL
taxe sur la valeur ajoutée



TELEPHONIE

frais téléphonie et internet ADSL associés à l'immeuble
frais de domotique

FRAIS GESTION

affranchissements des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale, simples et recommandés
frais de photocopies

BANQUE

frais bancaires associés au compte du syndicat

CHAUFFAGE

fourniture et consommation combustible (gaz, électricité, fuel, chauffage urbain)
contrat de maintenance et entretien
fourniture de produits pour l'entretien et de petits matériels
adoucisseurs et installations complémentaires
réparations et interventions sur chaudières, pompes, régulations, canalisations radiateurs, vannes et robinets

COMPTEURS PARTIES COMMUNES et PRIVATIVES

frais de location et changement de matériels
frais de relevés
consommation privative (eau chaude et froide)

DIVERS

frais de location de salles
frais de papeterie, fournitures administratives et informatiques liés à la gestion de l'immeuble
frais de conservation des archives de l'immeuble
fourniture et entretien des grooms et fermes portes, digicodes ,interphones et vidéophones et contrôles d'accès

Paris le : 19/10/2016

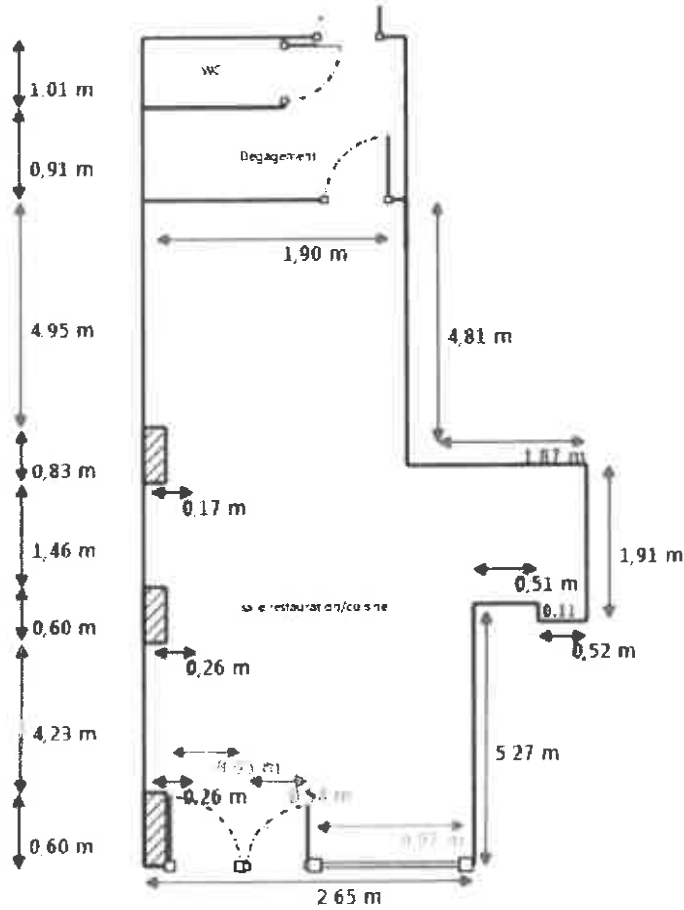


Signature :





CROQUIS DU BIEN VISITE



Rez-de-chaussée

Diagnostic Surface



AGENCE OUEST 62 bis - rue Henri Ginoux 92120 MONTROUGE - Tel : 09 70 69 07 09 - Fax : 01 53 86 93 00
AGENCE EST 130 - rue de Charenton 75012 PARIS - Tel : 09 70 69 07 29 - Fax : 01 43 45 18 95
SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n°





ATTESTATION DE SURFACE

Loi Carrez n° 96-1107 du 18/12/96 et au décret n°97-532 du 23/05/97

Bien Immobilier expertisé **18 RUE CARDINET (45)**
75017 PARIS

Lot(s) Etage RDC Lot numéro 45,
Références Cadastres

Appartenant à SCP CARDINET
Expertise demandée par JACAR IMMOBILIER
10 rue Saint Saëns
75015 PARIS

Expertise demandée le 2016-06-21 10:10:07
Visite effectuée le 23/06/2016

Diagnosticteur Jean NATAF

CONCLUSION :

Selon les termes de la législation en vigueur et sous réserve de la vérification de la consistance du lot, la superficie privative du bien est de (voir détail ci-dessus):

Surface loi Carrez totale : 32.95 m² (trente-deux mètres carrés quatre-vingt-quinze)

Surface au sol totale : 32.95 m² (trente-deux mètres carrés quatre-vingt-quinze)

Appareils de mesure utilisés : laser mètre LEICA (Disto Pro) ou Würth ; mètre-ruban

Note : - Ce certificat n'a de valeur que si les numéros et la description des lots nous ont été communiqués avec précision, ont été vérifiés et figurent sur le présent rapport et, dans tous les cas, qu'après règlement total de la facture s'y rapportant : la responsabilité de notre société ne saurait être engagée si ces conditions ne sont pas remplies.
- Les indications concernant le bien (constitution, situation, référence cadastrales, n° des lots, propriétaire...) nous ont été communiquées oralement par le mandataire, propriétaire, agence ou étude notariale.
- Ce constat sera nul de plein droit, quel que soit le bénéficiaire, si l'acquéreur procède à des interventions ou modifications substantielles de nature à modifier le constat établi.

Fait à **Château Gontier**, le **23/06/2016**

Par : Jean NATAF



Diagnostic Surface

allo **diagnostic**

AGENCE OUEST 62 bis - rue Henri Ginoux 92120 MONTROUGE - Tél : 09 70 69 07 09 - Fax : 01 53 86 93 00
AGENCE EST 130 - rue de Charenton 75012 PARIS - Tél : 09 70 69 07 29 - Fax : 01 43 45 18 95
SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n°

TEXA
GROUP



Objet :

La présente mission consiste à établir la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété en référence à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété ainsi qu'à l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez:

Pièce	Surface au sol	Surface < 1,80	Superficie loi Carrez	Pièces annexes
Rez de chaussée - salle restauration/cuisine	29.21	-	29.21	-
Rez de chaussée - Dégagement	2.73	-	2.73	-
Rez de chaussée - WC	1.01	-	1.01	-

Remarque :

En l'absence de règlement de copropriété demandé

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci,
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant,
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

Diagnostic Surface

allo **diagnostic**

AGENCE OUEST 62 bis, rue Henri Ginoux 92120 MONTROUGE - Tel. 09 70 69 07 09 - Fax : 01 53 86 93 00
AGENCE EST 130, rue de Charenton 75012 PARIS - Tel. 09 70 69 07 29 - Fax : 01 43 45 18 95
SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n°

TEXA
LABORATOIRE