

**ETUDE COLONNA D'ISTRIA**

---

**BAIL  
COMMERCIAL**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

---

**IMMEUBLE : 26 rue Paul Bert – 92100 BOULOGNE.**

h

CD

AB

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**Madame RAYNALDY Huguette, Marie, Léonie, veuve de Monsieur COSTES**, née le 20 juin 1934 à RODEZ (Aveyron), de nationalité française, domiciliée chez l'Etude COLONNA d'ISTRIA – PARIS (75016), 22 avenue d'Eylau.

Désignée ci-après « LE BAILLEUR »,

Représentée par son **MANDATAIRE :**

**La SARL « ÉTUDE COLONNA D'ISTRIA »**, Administrateur de Biens, au capital de 250.000,00 Euros, ayant son siège social à PARIS (75116), avenue d'Eylau, au numéro 22, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B 351 827 480 dont le gérant est Monsieur Jacques COLONNA d'ISTRIA ès qualités.

Ladite Société étant dûment mandatée à l'effet des présentes.

Propriétaire,

Dénommée aux présentes "**LE BAILLEUR**"

**D'UNE PART**

**ET :**

**Société VEPLUCHE**, Société par actions simplifiée, au capital de 50.000 €, ayant son siège social à PARIS 15<sup>ème</sup>, 234 rue de la Convention PARIS15<sup>ème</sup>, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 844 150 649, représentée par sa gérante :

Madame Clara DUCHALET, de nationalité française, née le 11 juillet 1993 à TOULOUSE (31) domiciliée au siège de la Société.

Dénommée aux présentes "**LE PRENEUR**"

**D'AUTRE PART**

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.*

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

**Monsieur Jacques COLONNA d'ISTRIA** fait bail et donne à loyer à la **Société VEPLUCHE** qui accepte les lieux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à :

**- BOULOGNE (92100) 26 rue Paul Bert .**

### I/ DÉSIGNATION

Dans la cour de l'immeuble à droite :

un local commercial,

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et dans l'état où le tout se trouve, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités déjà.

### II/ DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives, commençant à courir le **16 avril 2019** pour se terminer le **15 avril 2028** à la volonté exclusive du preneur, mais à charge par lui, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration des deux premières périodes triennales, de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes, conditions et délais de l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

### III/ DESTINATION

Sous réserve de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Les lieux loués sont destinés à l'activité suivante :

**-Négoce de produits alimentaires et livraison de fruits et légumes en circuit court – collecte de déchets destinés à être valorisés .**

**Il est d'ores et déjà convenu que le stockage des denrées alimentaires dans le local loué est interdit. Seul un transit momentané des marchandises avant la livraison y sera autorisé.**

A l'exclusion de toute autre. Il est ici précisé que dans la commune intention des parties la destination s'interprète strictement.

*h*      *CD*      *178*

Le preneur devra, en outre, se conformer à toutes les prescriptions des services administratifs, à tous règlements ou normes prévus par les services d'hygiène, de sécurité ou autre, et faire son affaire personnelle, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, de l'exécution à ses frais de tous travaux de mise en conformité (notamment les travaux de police, de sécurité, de respect des règlements sanitaires, du droit du travail ) de manière à ce que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet, comme il sera précisé au 5° ci-après.

Le preneur est tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée que ce soit, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le preneur fera en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et aux activités qui y sont exercées.

Le bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations pour quelque cause que ce soit.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au bailleur au sujet des activités du preneur de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ni réclamation de la part de qui que ce soit. Le bailleur se réservant la possibilité, dans le cas contraire, de demander la résiliation du présent bail, l'appréciation des faits étant laissée aux tribunaux.

Le preneur renonce à élever toute réclamation comme à faire la demande de toute indemnité dans le cas où toute autre partie de l'immeuble serait louée ou exploitée pour des activités identiques ou concurrentes de celle du preneur.

Etant entendu que le bailleur ne confère au preneur aucune exclusivité, et se réserve le droit de louer ou d'autoriser toutes sous-locations pour tous autres locaux de l'immeuble, pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale même celle exercée par le preneur.

#### IV/ CHARGES ET CONDITIONS

Dans l'hypothèse où l'une des clauses du présent bail serait réputée non-écrite, les dispositions correspondantes prévues par la loi n°2014-626 du 18/06/2014 dite loi PINEL ainsi que ses décrets d'application viendraient alors se substituer à la clause ainsi réputée non-écrite.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble ; elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de l'immeuble ou du local loué ou s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui y sont ou y seront installés, savoir :

li

es

078

## V/ OCCUPATION ET JOUISSANCE

1°) D'exploiter personnellement les lieux loués et de ne pouvoir en concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit même temporaire et à titre gratuit et précaire ni se substituer un tiers.

De ne pouvoir, en aucun cas donner son fonds de commerce en location-gérance sans l'autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur et dans cette hypothèse, la mise en location-gérance devra à peine de nullité intervenir par acte authentique.

De ne pouvoir domicilier ni héberger de tiers, même à titre gratuit.

De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé, tout ou partie des locaux.

De ne pouvoir céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler au moins 15 jours à l'avance le bailleur ou son représentant à ladite cession et non à une simple réitération de cession de bail, et cela même en cas de transmission universelle du patrimoine, par courrier recommandé avec accusé de réception ou acte extra judiciaire, la date de réception ou de signification faisant courir le délai de 15 jours, et de lui remettre une grosse de l'acte de cession ou de la transmission pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Toute cession devra à peine de nullité intervenir par acte authentique.

L'accord exprès et écrit du bailleur devra être requis préalablement à la cession du droit au bail, et cela même si la cession du droit au bail est concomitante à celle du fonds de commerce.

Dans le cas où le preneur est une Société à Responsabilité Limitée, le ou les Gérants successifs seront conjointement et solidairement responsables avec la Société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat, de la bonne exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Le preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et avec tous autres cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers, des charges et accessoires, des indemnités d'occupation, échus ou à échoir, que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail et ce, pour une durée maximale de 3 années.

En cas de cession, le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs seront également conjointement et solidairement responsables du paiement des loyers, charges et accessoires, indemnités d'occupation, échus ou à échoir, des honoraires de rédaction d'acte de l'administrateur de biens du bailleur suivant tarif ci-annexé et des accessoires, ainsi que de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait, sous peine de nullité, s'il est dû une somme quelconque aussi infime soit-elle au bailleur, qu'il s'agisse de loyer, charges, droit de bail...

2°) De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises ni nantis ni gagés en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

De les tenir constamment ouverts, achalandés sauf les périodes de fermeture hebdomadaire ou annuelle, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

3°) De satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, d'en justifier au bailleur à toute réquisition, notamment à l'expiration du bail et avant tout déménagement.

*A*      *CD*      *178*

4°) De notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil, toute modification au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité, et indivisibilité, entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail et ce y compris la garantie solidaire des preneurs successifs telle que prévue à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus. Si la signification prévue à l'article 877 du Code Civil était nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

## VI/ ENTRETIEN TRAVAUX RÉPARATIONS

5°) Le preneur accepte les lieux dans l'état où ils se trouvent à la signature des présentes et prend l'engagement de les rendre en fin de bail en bon état de toutes réparations.

Il ne pourra réclamer pendant toute la durée du bail ou de sa prorogation, des réparations, transformations, ou additions de quelque nature qu'elles soient, même en ce qui concerne les portes d'entrée, les croisées et volets. S'il y a lieu, il devra même remplacer ce qui ne pourrait être réparé.

Il devra maintenir en bon état d'entretien, l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures. Il fera procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans.


Le preneur s'engage à effectuer à ses frais sans recours contre le bailleur tous les travaux imposés par la législation ou prescrits par une autorité administrative, quand bien même ces dispositions seraient postérieures à la signature du présent bail, résultant soit de son fait ou de toute autre cause et quelque soit le responsable légal auquel incombe la charge des travaux, ou résultant des obligations de conformité avec la réglementation, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la protection contre l'incendie, la police, l'hygiène, la conformité, l'environnement, la réglementation du travail, les établissements recevant du public (ERP), les servitudes actives ou passives qui peuvent grever l'immeuble, et qui sont rendus nécessaires notamment en raison de son activité ou des conditions dans lesquelles le preneur utilise l'immeuble et les locaux loués au regard de la réglementation en vigueur. Il en sera de même si ces réglementations viennent à être modifiées ou complétées et que de ce fait l'immeuble loué et ses équipements ne soient plus conformes aux normes légales et réglementaires ; le tout après en avoir obtenu au préalable l'autorisation du bailleur, aux frais exclusifs du preneur et sous le contrôle de l'architecte du bailleur et de la copropriété dont il règlera également les honoraires

Il veillera en particulier au respect des réglementations sanitaires et réalisera dans les conditions ci-dessus définies tous travaux de décontamination ou de dépollution rendus nécessaires par la présence de certains matériaux tels l'amiante, produits tels le plomb, ou insectes tels les termites.

Les travaux devront être réalisés dans le strict respect du règlement de copropriété et des normes applicables aux installations pratiquées par lui.

Il en sera de même pour toutes autres causes, y compris le cas de force majeure et ce de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché le tout par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719 et 1720 du code civil.

Il ne pourra effectuer aucune intervention en façade sans obtenir l'autorisation préalable du bailleur et de la copropriété et fournir avant tout début des travaux les autorisations administratives nécessaires.

Handwritten initials and signatures at the bottom of the page, including a stylized 'G', 'CD', and 'VJ'.

Le preneur supportera le coût de l'installation, du remplacement, des modifications, des réparations des conduits de fumée, si cela a été rendu nécessaire de par l'exercice de ses activités ou si cela résulte des conséquences des personnes travaillant pour son compte.

Le preneur supportera entièrement toutes les dépenses d'entretien et de réparation de l'immeuble prévues par l'article 605 du code civil, pour quelque cause que ce soit notamment par cas fortuit ou de force majeure, vice de construction ou du fait de la vétusté, ainsi que celles prescrites par l'autorité administrative, en ce, y compris le ravalement de quelque nature qu'il soit. Une copie des factures acquittées sera produite dans les meilleurs délais au bailleur ainsi que le procès-verbal de réception des travaux.

Dans le cadre de travaux effectués de quelque nature qu'ils soient, le preneur s'engage à faire part au bailleur desdits travaux au minimum une fois l'an et de produire les factures acquittées.

Les travaux effectués de quelque nature qu'ils soient incombant au preneur seront réalisés sous la surveillance de l'architecte du bailleur et de celui de la copropriété dont les honoraires seront à la charge exclusive dudit preneur.

Le loyer ci-après convenu ayant été fixé en conséquence.

6°) D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les ferrures et vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

7°) De faire effectuer aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an le nettoyage des chéneaux, courquettes vitrées, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués.

8°) De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Tous les travaux autorisés devront être exécutés par des entreprises qualifiées et agréées par le bailleur sous la surveillance de l'architecte du bailleur et de la copropriété dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui découlent de ses travaux, quels qu'en soit la nature et le coût.

Le preneur restera seul responsable des travaux exécutés à son initiative et devra garantir le bailleur de toutes les conséquences pouvant en résulter.

Si les travaux du preneur nécessitent l'autorisation de la copropriété de l'immeuble, et si la copropriété s'oppose à ces travaux quelque en soit le motif, le preneur s'interdit tout recours contre le bailleur.

De laisser en fin de bail, sans indemnité, y compris en cas de résiliation, tous immeubles par destination (comptoirs, lavabos...), tous changements ou améliorations immobiliers que le preneur aurait pu apporter aux biens loués, et de les rendre en bon état d'entretien de toute nature. Ces travaux faisant accessions, en fin de bail au profit du bailleur.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

9°) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes, volets, stores ou tapis d'escalier, au gré du bailleur, sans indemnité, ni recours.

10°) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par un fumiste agréé par le bailleur, aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs, au moins deux fois par an, et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés. Le fait du ramonage par le fumiste du bailleur ne dispensant pas le preneur de la surveillance, ni de la responsabilité qui lui incombe en vertu de l'Article 1733 du Code Civil.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a stylized signature on the left and the initials 'CD' and 'JTB' on the right.

De faire entretenir régulièrement selon la réglementation en vigueur et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central, la centrale de climatisation, et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et ce, à partir des coffrets de distribution.

D'assurer l'entretien des canalisations privatives desservant les lieux loués et se trouvant à l'extérieur de ceux-ci.

De veiller au maintien en parfait état de l'ensemble des éléments d'équipement pouvant exister dans les lieux loués ou dont il aura la garde juridique.

Et autant que de besoin, procéder, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, à ses frais exclusifs, au remplacement de tout ou partie de tout élément d'équipement situé dans les lieux loués.

De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de se conformer à la réglementation en vigueur en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur.

De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultants de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre, le calcin, phénomène de condensation ou autre.

11°) De supporter la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations qui seraient effectués dans l'immeuble quel qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle vingt-et-un jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter dans les mêmes conditions les surélévations, affouillements ou nouvelles constructions que le bailleur ferait exécuter à l'immeuble.

De supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés, sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le bailleur et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

De déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes et installations quelconques, susceptibles de gêner l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

12°) De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres, existants ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau ou de courant électrique, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain, de télévision ou de télécommunication.

*h* *CD* *17/8*



Le bailleur pourra obliger le preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.

Le bailleur pourra obliger le preneur, dans le cas où ce dernier serait un gros consommateur d'eau, à supporter les frais d'un branchement direct avec le réseau de la compagnie distributrice de l'eau.

Il devra également supporter les frais d'installation de location et de relevé du compteur puisque les factures seront dans ce cas établies à son nom.

Si un branchement direct existe déjà, le preneur devra le maintenir dans tous les cas.

13°) De ne pouvoir rendre le bailleur responsable ni des infiltrations provenant du sol, du sous-sol ou des conduites d'eau, ni de toute autre cause d'humidité des locaux.

14°) Le preneur ne pourra poser d'enseigne ou de plaque qu'après accord écrit du bailleur. En outre, cette enseigne devra recevoir l'autorisation de la copropriété s'il y a lieu des services municipaux, de l'urbanisme.

Il acquittera toutes les taxes auxquelles elle donnera lieu et il devra se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage.

Il devra munir l'installation de tout système d'antiparasitage.

L'installation de toutes enseignes sera faite aux frais et aux risques et périls du preneur : celui-ci devra veiller à ce que les enseignes soient solidement maintenues et il devra les entretenir constamment en parfait état. Il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

À l'occasion de tous travaux de ravalement et de façade il devra déplacer toutes enseignes qui auront pu être installées et ce à ses frais. Il en sera de même pour la repose.

Le preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, calicots ou inscriptions sur la façade de la boutique, sur les vitrines, ou sur l'immeuble sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable et ne pourra conférer de droit d'affichage.

15°) Le preneur devra informer le bailleur de tout projet d'activité qui, bien que conforme à la destination des lieux, pourrait être concerné par la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles résultant des présentes, le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En fin de bail, le preneur sera tenu de remettre au bailleur le bien loué exempt de toute pollution quelconque et de toutes substances dangereuses pour l'environnement. Il supportera par suite toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des lieux.

Préalablement à son départ, le preneur confirmera au bailleur par écrit qu'aucune pollution ne s'est produite dans les lieux loués ou, dans le cas contraire que toutes les sources et conséquences d'une pollution ont été éliminées.

Le bailleur pourra faire vérifier les déclarations du preneur par tout expert de son choix. Si l'expert du bailleur concluait à l'existence d'une pollution, sous quelque forme que ce soit, le preneur s'oblige à faire tous les travaux nécessaires, afin de supprimer les sources de cette pollution et d'en éliminer toutes les conséquences, le tout sous la surveillance et le contrôle de l'expert désigné par le bailleur. L'ensemble du coût des travaux et d'expertise sera alors à la charge du preneur.

Si la nature de son activité le nécessite, le preneur devra faire installer à ses frais exclusif tout système de dépollution exigé par les règlements (bac à graisses, filtres...).

h CD 078

16°) De laisser pénétrer dans les lieux le bailleur ou son mandataire et, le cas échéant les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux dans l'immeuble ou aux immeubles voisins.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, aux heures ouvrables, afin de limiter les risques d'incendie, d'inondation ou autres, ou pour permettre le relevé de tout compteur pouvant s'y trouver.

En cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse (dans la commune de la situation de l'immeuble) de la personne mandatée par le preneur, qui détient les clefs des locaux loués et fermer le robinet de gaz au coffret, le robinet d'arrêt pour l'eau et le compteur électrique.

## VII/ RESPONSABILITÉ RECOURS

17°) De faire assurer convenablement, et de manière continue, contre le dégât des eaux, le bris de glaces, vitres et vitrages, l'incendie, les explosions et le risque professionnel ; le matériel, le mobilier, les marchandises, tous agencements, embellissements, et installation dont il est propriétaire et/ou dont il a la garde à quelque titre que ce soit à concurrence de leur valeur réelle, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ; le tout à des compagnies notoirement solvables et agréées par le Ministère des Finances, à qui il sera tenu de communiquer une copie du présent acte, et de justifier à toute réquisition du bailleur du paiement des primes ou cotisations.

D'assurer son fonds de commerce, y compris le droit au bail, pour sa valeur vénale et les pertes d'exploitation et les privations de jouissance, de sorte qu'en cas de sinistre, il soit indemnisé du préjudice qu'il aura subi, sans pouvoir attirer le bailleur ou son assureur pour palier sa défaillance. A raison de cet engagement formel, il renonce dès à présent à demander une quelconque indemnité au bailleur en cas de sinistre.

Bien entendu, les risques assurés devront l'être à une valeur suffisante pour éviter dans tous les cas la mise en œuvre par la Compagnie d'Assurances des règles proportionnelles, le preneur étant en tout état de cause déclaré comme seul responsable de toute insuffisance d'assurance.

De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au bailleur qu'aux autres occupants de l'immeuble, et le cas échéant, aux propriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

18°) De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre.

De convention expresse toute indemnité due au preneur par une compagnie d'assurance en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, concernant les biens loués, sera affectée au privilège du bailleur. Les présentes valant en tant que de besoin transport de garantie à concurrence des sommes qui pourront être dues.

19°) De renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;
- b) Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la

h cd 178

solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le bailleur ;

- c) En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage et d'entretien de l'immeuble ;
- d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs, par le preneur, au préposé de l'immeuble ;
- e) En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit étrangère au bailleur ;
- f) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, de crue, remontée de nappe phréatique ou refoulement d'égouts, le preneur devant s'assurer contre ces risques ;
- g) En cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de la climatisation ou de l'eau chaude ou toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque ;
- h) Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, fusion ou fission de l'atome, catastrophe naturelle, catastrophe technologique, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences ;
- i) Si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local en sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées ;
- j) En cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au preneur.

20°) Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du preneur sont réservés contre la Ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

## VIII/ REGLEMENT D'IMMEUBLE

21°) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble (s'il en existe), ainsi que tout règlement intérieur, et notamment :

- a) De ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes (cour, porche, hall d'entrée, aire de circulation) ;
- b) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc... ;

li      CD 178

- c) De n'installer aucune parabole, ni antenne ;
- d) De ne faire aucune lessive dans les parties communes de l'immeuble ;
- e) De ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel ;
- f) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) et ne fasse pas partie de la liste des chiens d'attaque ;
- g) De ne pouvoir faire aucune vente aux enchères publiques dans les lieux loués, même par autorité de justice ;
- h) De veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par le fait du preneur, de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ;
- i) De ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
- j) De se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent ;
- k) De prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et notamment de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur susceptible d'apporter une nuisance aux voisins ou des troubles à l'immeuble, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché ;
- l) De ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, (sauf s'il est titulaire d'un contrat de location de parking), ni d'y déposer des meubles ou colis même momentanément ;
- m) De n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur ;
- n) De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués ;
- o) De ne pouvoir suspendre des pots de fleurs ou jardinières aux volets, garde-corps et balcons ;
- p) De ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur comme indiqué au 14°;
- q) De ne laisser ouvertes la ou les portes donnant accès à la boutique dans l'immeuble ;
- r) De n'accéder dans la boutique autrement que par la rue ;
- s) De ne pas laisser la porte sur Rue ouverte ;
- t) De ne pas gêner l'entrée des véhicules à l'immeuble ;
- u) De rendre les lieux loués inaccessibles aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles ;
- v) De ne jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de récipients réglementaires dont il assurera le maniement et le stockage dans les lieux loués ;

h

CD

17/0

- w) De faire son affaire personnelle de la réception dans les lieux loués de son courrier, de tous colis et objets assimilés.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

22°) Le preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance du règlement de copropriété. Il s'engage à en respecter toutes les dispositions et notamment celles relatives à la jouissance des parties privatives et communes de l'immeuble.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédures et honoraires y afférents.

## IX/ CONGÉ ET VISITES

23°) De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures, et de quatorze heures à dix-sept heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.

24°) De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

25°) De faire dresser, à ses frais exclusifs, par l'architecte du bailleur, l'état des réparations à effectuer et acquitter le montant de celles-ci.

## X/ LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **DIX MILLE EUROS + TVA (10.000,00 EUROS + TVA)** payable à terme échu au domicile du bailleur ou de son représentant, en quatre termes égaux tous les trois mois, les premiers janvier, avril, juillet, octobre de chaque année. Il s'agit de délais de rigueur, le preneur renonçant expressément à se prévaloir d'usages ou de tolérances pouvant être accordés.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

## XI/ RÉVISION

Le loyer afférent aux locaux objets des présentes sera susceptible de varier proportionnellement à l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

*h* *CD 178*

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les trois ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer est celui du **4<sup>o</sup> trimestre 2018** qui est le dernier publié au jour de la date d'effet des présentes soit 114,06.

Pour la première révision triennale cet indice sera comparé à celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, lequel servira lui-même de base par rapport à celui du 1<sup>o</sup> trimestre de l'année 2024 pour la deuxième révision, et ainsi de suite.

Un avenant établi aux frais du preneur, rédigé par l'administrateur de biens du bailleur, constatera les variations du loyer et le réajustement du dépôt de garantie.

Si au cours du bail la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

## XII/ CHARGES

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part, au prorata des tantièmes des locaux loués, de toutes charges, fournitures et prestations relative à l'usage et à l'entretien des parties communes de l'immeuble selon l'inventaire des catégories de charges, taxes, impôts et redevances ci-après, conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce.

- Chauffage et, s'il en existe, climatisation des locaux loués ;
- Gardiennage de l'immeuble s'il existe ;
- Nettoyage et désherbage des parties communes de l'immeuble ;
- Eclairage des parties communes ;
- Consommation d'eau chaude et froide ;
- Travaux d'entretien des parties communes hors réparation relevant de l'article 606 du code civil.
- Impôts et taxes : la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux, la taxe sur les locaux commerciaux et les entrepôts, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, l'impôt foncier ; taxes additionnelles à l'impôt foncier ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- Prime d'assurance de l'immeuble.

Et ce, suivant les règles de répartition en vigueur, soit : prorata des tantièmes des locaux loués (1.350/7.902 èmes).

Il est expressément convenu qu'en cas de modification du règlement de copropriété s'il existe, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du bailleur, à celles indiquées ci-dessus, sous réserve que lesdites modifications ne soient pas trop importantes et restent en corrélation entre les surfaces occupées et l'ensemble de l'immeuble.

Lesdites charges seront payées à première réquisition du bailleur.

Elles seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que chaque terme de loyer. Un apurement des comptes aura lieu au moins une fois par an.

Le preneur acquittera en même temps que le loyer la TVA – si ledit loyer est soumis- ou tout autre impôt qui lui serait substitué.



**XIII/ CLAUSE PÉNALE**  
**(ARTICLE 1231-5 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL)**

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement comprenant la totalité des droits proportionnels dus à l'huissier de justice, y compris celui de l'article 10 du tarif des huissiers, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le bailleur des dommages pouvant résulter du non paiement.

**XIV/ DÉPÔT DE GARANTIE**

A la garantie de paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le preneur a, à l'instant, versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **5.000,00€** représentant **six mois** de loyer.

Cette somme, qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur, restera entre les mains du bailleur jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes.

Elle sera remboursée au preneur après déménagement, remise des clefs et production de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur en fin de jouissance, notamment à titre de réparation des dégâts qu'il aurait causés, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable de son fait.

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer pour toujours représenter **6 mois** de loyer, et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer.

Si le bail est résilié, pour inexécution des conditions ou pour toutes causes imputables au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de première indemnité, sans préjudice de toutes autres.

DONT QUITTANCE

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque).

**XV/ PROCÉDURE COLLECTIVE**

Dans le cas où une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, au sens des dispositions des articles L. 620-1 et suivants du Code de Commerce, serait ouverte à l'encontre du preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure, en informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le preneur au bailleur à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code Civil.

Cette compensation entre dettes connexes s'opérera conformément aux dispositions de l'article L.622-7 du Code de Commerce.

A      a      AB

Si après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du preneur dans les lieux loués, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur. Le preneur devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus à peine de résiliation du bail.

## XVI/ CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Toutes charges, clauses et conditions du bail seront essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient jamais contracté.

En conséquence, l'inexécution totale ou même partielle d'une clause quelconque, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit l'annulation des conventions locatives dans leur entier.

A défaut de paiement :

A son échéance d'un seul terme de loyer en principal, charges et accessoires, tel qu'il est ou tel qu'il sera révisé,

Du rappel de loyer dû à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'une fixation judiciaire,

De l'indemnité d'occupation en cas de congé refus de renouvellement, indemnité d'éviction, y compris celle prévue par les articles L. 145-28, L. 145-29 et L. 145-30 du Code de Commerce,

De tous intérêts légaux, conventionnels ou d'indemnité,

De la clause pénale,

De tous les frais de recouvrement,

Du réajustement des sommes versées au bailleur en garantie ou au titre des loyers d'avance,

Des frais et honoraires du bail et de tous avenants,

Des frais et honoraires, droits et taxes, et autres dus portés sur les exploits d'huissier,

Des droits d'enregistrement, droit de bail, taxe additionnelle, C.R.L. ou de la T.V.A.,

Egalement en cas d'inexécution totale ou partielle ou de mauvaise exécution d'une clause quelconque du bail pour quelque cause que ce soit,

Le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer resté infructueux ou une simple mise en demeure d'exécuter la condition en souffrance contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire.

La clause pénale insérée au présent bail s'appliquera alors de plein droit.

Faute de paiement total des sommes dues dans le mois du commandement de payer ou de parfaite réalisation dans le même délais de la condition ayant fait l'objet d'une mise en demeure d'exécuter, il est donné compétence au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble statuant en matière de référé pour constater la résiliation encourue de plein droit du contrat.

Dans le cas où le preneur ou tous occupants de son chef se refuseraient à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ratione loci, exécutoire par provision nonobstant appel.

fu      as      178



Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de modifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à l'article L 143-2 du Code de Commerce, seront à la charge du preneur.

En outre, dès la résiliation, le preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le bailleur d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement dès à présent au double du loyer alors en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

En cas de résiliation forcée, par suite de la défaillance du preneur, le dépôt de garantie demeurera acquis au bailleur, à titre d'indemnité provisionnelle non susceptible de réduction fût-elle judiciaire, sans préjudice de ses droits à tous dommages et intérêts.

Le bailleur rappelle en tant que de besoin l'article L. 145-17 du Code de Commerce :

*Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :*

*S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8 du Code de Commerce, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extra-judiciaire, préciser le motif invoqué, et reproduire les termes du présent alinéa.*

## CAUTION

Aux présentes est à l'instant intervenu :

. **Monsieur Manuel ZEBEIDA**, de nationalité française, né le 19 décembre 1958 à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94), domicilié à GARCHES (92380) 25 rue de Marnes.

Lequel connaissance prise de ce qui précède, déclare se rendre et se porter caution solidaire pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, de la **société VEPLUCHE**, soit jusqu'au trente avril deux mille trente-sept, soit pour un montant de cent quatre-vingt mille euros indexé ou révisé.

Et s'engage à ce titre au profit du bailleur qui accepte, tant pour le paiement du loyer, du rappel de loyer, des charges, prestations, impôts, honoraires, que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Le tout dans les mêmes conditions et de la même manière que le débiteur y est tenu.

Il demeure en outre expressément convenu entre la caution et le créancier :

. que le cautionnement ci-dessus consenti produira son plein et entier effet en toutes circonstances, et spécialement en cas de prorogation du délai de paiement ou de remboursement des sommes dues ou avancées, même si cette prorogation était accordée sans le concours ni la participation de la caution, et hors sa présence.

. qu'en cas de décès de la caution avant son entière libération, la dette résultant des présentes sera solidaire et indivisible entre tous les héritiers et représentants supporteront entre autre le coût de la signification que leur en sera faite, par application de l'article 877 du Code Civil

*K* *CD* *JB*

## XVII/ TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

## XVIII/ MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le bailleur ou son mandataire que le preneur s'oblige à régulariser à la première demande.

## XIX/ PROTECTION DES DONNEES

Nous informons les candidats à la location et nos locataires que les données à caractère personnel contenues dans leur dossier de location font l'objet d'un traitement dont le responsable est la SARL Etude Colonna d'Istria.

Ces données sont traitées sur le fondement de notre intérêt légitime à disposer d'éléments permettant d'apprécier leur solvabilité et de procéder à la sélection des candidats. Nous informons les candidats que leurs données à caractère personnel ne feront l'objet d'aucun calcul automatisé de l'appréciation du risque. Une fois le candidat sélectionné, les données collectées seront traitées sur le fondement de notre intérêt légitime à disposer d'éléments permettant de procéder à une bonne gestion immobilière.


Ces données sont destinées aux services en charge de la location, gestion, comptabilité et du service juridique ainsi qu'au propriétaire du bien immobilier, le cas échéant. Elles peuvent également être transmises à des auxiliaires de justice (huissiers, avocats...), à certain de nos prestataires (diagnostiqueurs, syndics, architectes, entreprises du bâtiment...) et à l'administration.

En cas de refus du dossier de location, les données à caractère personnel du candidat seront conservées pendant un délai de trois mois puis feront l'objet d'une suppression, à moins que le candidat ne renouvelle sa demande dans ce délai. S'agissant de la gestion immobilière, les données seront conservées pendant la durée de la location et pendant une durée de trois ans à compter de la résiliation du bail. A des fins probatoires, ou en raison d'une obligation légale, certaines données peuvent faire l'objet d'un archivage avant d'être effacées.

Conformément à la réglementation applicable en matière de données à caractère personnel, le preneur dispose d'un droit d'accès aux données traitées, à leur rectification ou à leur effacement, à leur portabilité, à la limitation du traitement, ainsi que du droit à s'opposer à ce traitement.

Le preneur peut exercer ces droits par voie postale à l'adresse ETUDE COLONNA D'ISTRIA, 22 avenue d'Eylau 75116 PARIS, en précisant ses nom et prénom et en joignant une copie recto verso de sa pièce d'identité.

En cas de difficulté en lien avec la gestion de vos données à caractère personnel, le preneur peut adresser une réclamation auprès du délégué à la protection des données de l'entreprise ou auprès de la CNIL.



## XX/ ENREGISTREMENT - FRAIS

Si les parties requièrent l'enregistrement des présentes, les frais seront supportés par le preneur.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, et tous diagnostics rendus obligatoires par la loi, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Le preneur s'engage à régler les honoraires de l'Etude Colonna d'Istria conformément au tarif annexé au présent bail et ce, pour le présent renouvellement et ses suites.

## XXI/ ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

Fait en TROIS exemplaires,

à PARIS, le seize avril deux mille dix-neuf.

LIGNES  
 MOTS  
 Rayés nuls

*Handwritten initials and marks:*  
NB  
CD  
CD  
CD  
A

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

*Signature: Luc et Appare*

**Etude COLONNA d'ISTRIA**  
Administrateur de Biens  
22 Avenue d'Eylau  
75116 PARIS  
Tél. : 01.47.04.43.01

*Signature: Luc et Appare*

*Handwritten initials and marks:*  
k  
ed  
878

## LA CAUTION

Je me porte caution solidaire sans  
bénéfice de discussion et de division pour  
la société VERUCHE jusqu'à la date du  
trente avril deux mille treize sept, pour  
un montant maximum de 180.000 € (cent  
quatre vingt mille euros) pour le paiement  
du loyer annuel s'élevant à 10.000 € (dix  
mille €) et de sa révision sur la base 116 ainsi  
que les indemnités d'occupation, charges récupérables,  
réparations locatives et frais éventuels de procédure  
ces obligations résultant du bail dont j'ai reçu  
un exemplaire. Je confirme avoir une parfaite  
connaissance de la nature et de l'étendue  
de mes engagements.

La révision prend effet au terme du contrat  
de location initial ou d'un contrat succédant  
au renouvelé, au cours duquel le bailleur  
reçoit notification de la révision."



**ANNEXE**  
**TARIF DES HONORAIRES DE RÉDACTION D'ACTES**  
**(Bail commercial)**

Les honoraires de l'Etude COLONNA d'ISTRIA - à la charge du preneur- sont au 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

- Pour l'établissement d'un avenant de révision triennale : 754,00 € + T.V.A.
- Ce prix variera proportionnellement à ILC publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).
- Le réajustement de ce prix se fera tous les ans, le premier janvier, le prix devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.
- L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du prix est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016 soit **108,56**.
- Pour le premier réajustement cet indice sera comparé à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, lequel servira lui-même de base par rapport à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2022 pour le deuxième réajustement, et ainsi de suite.
- Pour l'établissement de tout autre avenant, en prenant pour base le prix total d'une année de loyer à venir à la date de signature dudit avenant, hors franchise ou remise exceptionnelle de loyer, et pour l'établissement d'un avenant de renouvellement de bail, en prenant pour base le prix total d'une année du loyer renouvelé TTC, hors franchise ou remise exceptionnelle de loyer, le barème suivant sera appliqué :

Pour la part de loyer comprise entre :	0 €	à	8.000,00 €	:	1500 €
	8.000,01 €	à	25.000,00 €	:	9 %
	25.000,01 €	à	40.000,00 €	:	8 %
	40.000,01 €	à	86.000,00 €	:	7 %
	A partir	de	86.000,01 €	:	5%

Les chiffres obtenus ci-dessus sont entendus hors taxe.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du présent document et accepte de payer les honoraires de l'Etude COLONNA d'ISTRIA établis sur ces bases. Le preneur s'engage à régler les honoraires à l'Etude COLONNA d'ISTRIA au jour de la signature de l'acte.

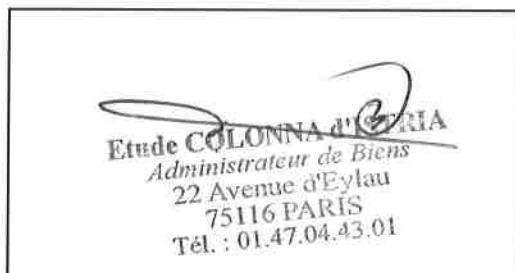
A première demande de l'ETUDE COLONNA D'ISTRIA et dans l'hypothèse d'un refus de signature des actes et/ou de paiement des honoraires par le preneur, ce dernier s'engage expressément à supporter la charge de l'ensemble des frais de procédure engagés par l'ETUDE COLONNA D'ISTRIA.

A PARIS,

Le seize avril deux mille dix-neuf.

**L'ÉTUDE COLONNA d'ISTRIA**

**LE PRENEUR**



*Just affaire*

*es* *DT*

## LISTE DES ANNEXES


**L'état des risques et pollutions.**

**Le diagnostic de performance énergétique.**

**Le diagnostic amiante.**

**Attestation de surface.**

**LE BAILLEUR**

  
**Etude COLONNA d'ISTRIA**  
*Administrateur de Biens*  
22 Avenue d'Eylau  
75116 PARIS  
Tél. : 01.47.04.43.01

**LE PRENEUR**

*lu et approuvé*  


*CD 07*

# 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° **DRIEA IDF 2011-2-084** du **15 septembre 2011** mis à jour le

Adresse de l'immeuble

code postal ou Insee

commune

26 rue Paul Bert

92100

BOULOGNE

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N <sup>1</sup> oui  non   
prescrit  anticipé  approuvé  date **15/09/2011**

<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

<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N <sup>1</sup> oui  non

prescrit

anticipé

approuvé

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

<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui  non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M <sup>3</sup> oui  non

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 ou des 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

<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

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

L'immeuble est situé en zone de prescription <sup>6</sup> oui  non

<sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

<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

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

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

Zone 1

Zone 2

Zone 3

zone 4

zone 5

très faible

faible

modérée

moyenne

forte

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

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

## Information relative à la pollution de sols

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

*Handwritten signature and date: 14/09/11*

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

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

Périmètre réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 janvier 2004

Vendeur / Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur / Locataire

Mme COSTES

02/03/2019 / BOULOGNE

Etude COLONNA d'ISTRIA  
Administrateur de Biens  
22 Avenue d'Eylau  
75116 PARIS  
Tél. : 01.47.04.43.01



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)

Modèle Etat des risques, pollutions et sols

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

MTES / DGPR Juillet 2018





## Qui, quand et comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

### Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et pollutions auxquels ce bien est exposé. Un état des servitudes risques et d'information sur les sols, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

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

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

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

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

### Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

6. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
7. ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
8. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
9. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

### Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

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

### Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

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

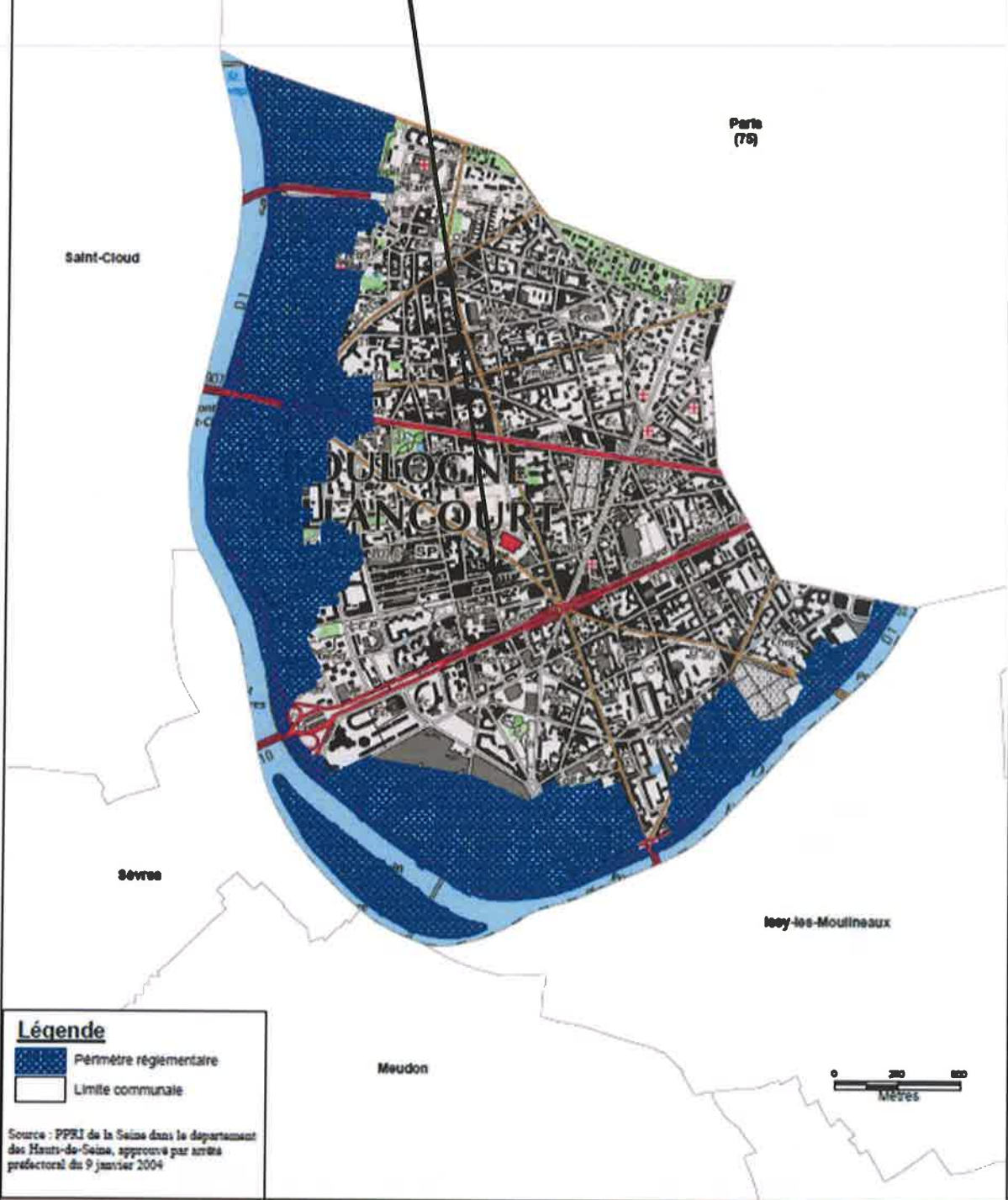
information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet :

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



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

26 rue Paul Bert



**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

*Handwritten signature and initials*

## Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre  
**(6.3.a bis)** bureaux, services administratifs, enseignement

N° : 2777 / 1 Réf. Ademe : 1992V4000097@ Référence du logiciel validé : Imm'PACT DPE Version 7A Valable jusqu'au : 02/03/2029 Le cas échéant, nature de l'ERP : Autre bâtiment Année de construction : avant 1948 RDC Cour / Lot n°13	Date de visite : 01/03/2019 Date d'établissement : 03/03/2019 Diagnostiqueur : Alexandre GUESDON <b>Sté Cedim</b> 8 bis rue Mot 94120 FONTENAY SOUS BOIS Tél. : 01 48 76 74 08 Email : cedim-diag@orange.fr 
---	---

Adresse : 26 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT

Bâtiment entier  Partie de bâtiment (à préciser) :

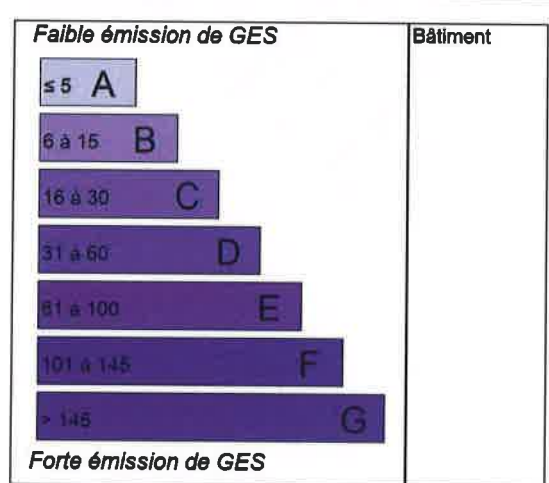
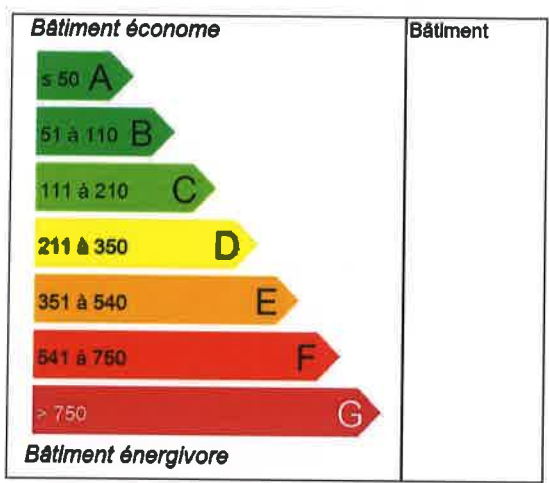
Sth : 70,7 m<sup>2</sup>

<b>Propriétaire :</b> Nom : Mme COSTES	<b>Gestionnaire (s'il y a lieu) :</b> Nom :
---	--

**Consommations annuelles d'énergie**  
Période de relevés de consommations considérée :

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie en kWh <sub>EP</sub>	détail par énergie en kWh <sub>EP</sub>	
<b>Electricité</b>	Absence de Consommation	Absence de Consommation	-
<b>Abonnements</b>	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-

<b>Consommations énergétiques</b> (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure	<b>Émissions de gaz à effet de serre (GES)</b> pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages
<b>Consommation estimée :</b> - kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an	<b>Estimation des émissions :</b> - kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an




## Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
<b>Murs :</b> - Mur 1 : ép. 12 cm, non isolé(e)	<b>Système de chauffage :</b> Installation de chauffage - Chauffage 1, radiateurs à accumulation, énergie électrique, chauffage individuel	<b>Système de production d'eau chaude sanitaire :</b> - Ecs 1, chauffe-eau standard, énergie électrique, ECS individuel ; accumulation : 50 l
<b>Toiture :</b> - pas de paroi déperditive	<b>Système de refroidissement :</b> - sans objet	<b>Système d'éclairage :</b> - sans objet
<b>Menuiseries ou parois vitrées :</b> - Fenêtre 1 : bois, simple vitrage - Porte 1 : opaque pleine	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> - sans objet	<b>Système de ventilation :</b> - Système de ventilation par entrées d'air hautes et basses
<b>Plancher bas :</b> - pas de paroi déperditive	<b>Autres équipements consommant de l'énergie :</b> - sans objet	
<b>Nombre d'occupants :</b>	<b>Quantité d'énergie d'origine renouvelable</b>	<b>0 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an</b>
<b>Energies renouvelables</b>		
<b>Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :</b> - aucun		

#### Pourquoi un diagnostic

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

#### Factures et performance énergétique

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

#### Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie

primaire des consommations d'énergie du logement indiquée par les compteurs ou les relevés.

#### Énergie finale et énergie primaire

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

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

#### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

#### Commentaires :

Néant



## Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

### CONSEILS POUR UN BON USAGE

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

#### Gestionnaire énergie

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

#### Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

#### Ventilation

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

#### Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

#### Confort d'été

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

#### Eclairage

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

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

#### Bureautique

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

#### Sensibilisation des occupants et du personnel

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

#### Compléments

Néant



## Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

### RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.

**Mesures d'amélioration**

Néant

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [www.infoenergie.org](http://www.infoenergie.org)

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.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) ou [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

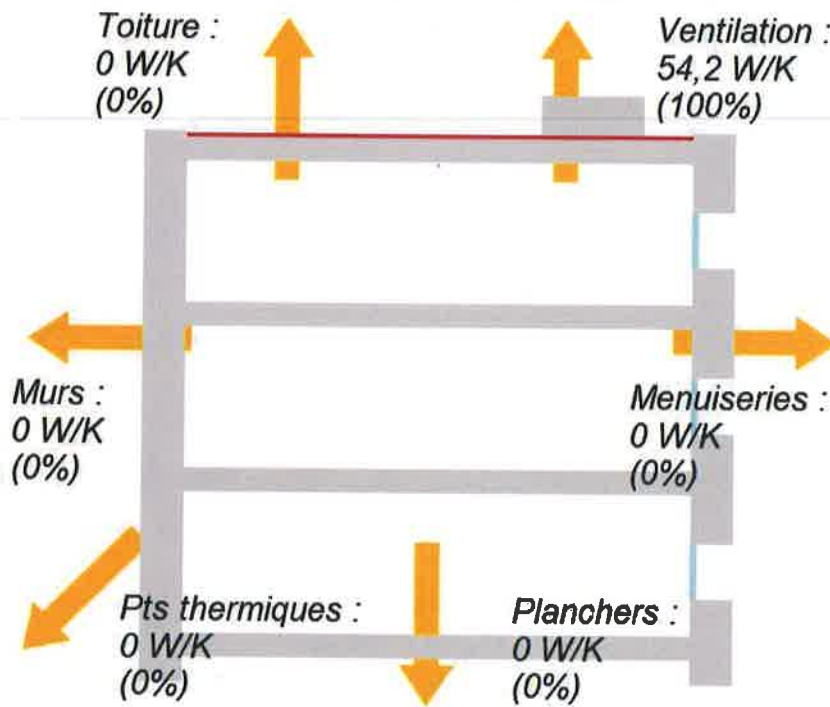
	Bâtiment à usage principal d' <b>habitation</b>						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal <b>autre que d'habitation</b>
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec <b>système collectif</b> de chauffage ou de production d'ECS <b>sans comptage individuel</b> quand un <b>DPE a déjà été réalisé à l'immeuble</b>	DPE non réalisé à l'immeuble		Appartement avec <b>système collectif</b> de chauffage ou de production d'ECS <b>sans comptage individuel</b>	
	Bâtiment construit <b>avant 1948</b>	Bâtiment construit <b>après 1948</b>		Bâtiment construit <b>avant 1948</b>	Bâtiment construit <b>après 1948</b>		
<b>Calcul conventionnel</b>		<b>X</b>	A partir du DPE à l'immeuble		<b>X</b>		
<b>Utilisation des factures</b>	<b>X</b>			<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>

Pour plus d'informations :  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr), rubrique performance énergétique  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

*CS 078*

%si\_methode\_calcul\_3CL% DEPERDITIONS THERMIQUES

**Déperditions totales : 54,2 W/K (100%)**



*Handwritten signature*

**CERTIFICAT DE COMPETENCES**



**ATTESTATION D'ASSURANCE**

Police n° 49 022 209 - Adhésion n° TO n° 168 834

**Attestation d'Assurance**



**Allianz Responsabilité Civile des Entreprises et de Services**

La Compagnie Allianz I.A.R.D, dont le siège social est sis 87 rue de Richelieu 75002 PARIS, atteste que

**SARL CEDIM**  
8 BIS RUE MOT  
94120 FONTENAY SOUS BOIS

a souscrit auprès d'elle sous le n° 49 022 209 un contrat d'assurance ayant pour objet de satisfaire à l'obligation édictées par les articles L271-6 et R-271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités suivantes :

**Amiante:**

Constat avant travaux ou démolition NF X46-020 (articles R 4412-140 à R 4412-142 du Code du travail - article R 1334-27 CSP - arrêté du 20 juin 2013) Dès lors que le diagnostic ne fait l'objet d'aucune préconisation de travaux. Dossier Technique Amiante - DTA - Contrôle Périodique Amiante.

**Plomb:**

Constat de Risques d'Exposition au Plomb (CREP) - Recherche de plomb avant travaux/ démolition (art R1334-12 et R 1334-8 du CSP - Article R4412 du Code du travail).

**Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Diagnostic Termite - Etats parasitaires

Contrôle des Installations de Gaz

Contrôle des Installations Electriques

Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements qui mettent en oeuvre des courants électriques (sécurité du travail)

Etat des Risques et Pollutions (ex ESRIS)

Loi Carrez

Diagnostic mètreage habitable Loi Boutin

Prêts conventionnés - Prêts à taux zéro - Normes d'habitabilité (notamment dans le cadre des dispositifs spéciaux de type de Robien, Scellier)

Diagnostic Technique Global

Diagnostic Technique Global

**Garantie RC Professionnelle : 500 000 € par sinistre et par année d'assurance.**

La présente attestation valable, sous réserve du paiement des cotisations, pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D, a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D au-delà des clauses et conditions du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables à l'assuré le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité. Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à Paris le 17 décembre 2018

Pour la Compagnie Allianz I A R D, et par délégation



*Handwritten signature*



## **RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**

Art. R 1334-14 à R 1334-29 et R 1336-2 à R 1336-5 du code de la santé publique  
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011- Arrêté du 26 juin 2013 modifiant les arrêtés du 12 décembre 2012  
- norme NF X 46-020

**Rapport de mission de repérage des flocages et calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante à intégrer  
au dossier technique (DAPP - Liste A)**

### **SOMMAIRE**

Désignation de l'immeuble et du propriétaire : .....	1
Désignation du demandeur (ou commanditaire) : .....	1
Désignation de l'opérateur de repérage : .....	1
Conclusion : .....	1
Description de l'objet de la mission de repérage:.....	2
Programmes de repérage de l'amianté mentionnés (Listes A et B – Annexe 13-9) : .....	2
Description des parties d'immeubles examinées : .....	2
Locaux ou parties de locaux non visités (ou non accessibles avec motifs) : .....	3
Condition de réalisation du repérage : .....	3
Personne présente lors du repérage : .....	3
Prélèvements effectués : .....	3
Consignes générales de sécurité « Amiante » .....	5

N° de dossier : COLONNA371-013  
Date de commande : 02/03/2019

Date de création : 02/03/2019  
Date de visite : 01/03/2019

#### **Désignation de l'immeuble et du propriétaire :**

Propriété de : Mme COSTES C/O Etude Colonna d'Istria  
Adresse du bien : 26 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE BILLANCOURT  
Nature du bien : Appartement  
Etage : RDC  
Lot(s) : 13  
Date de construction (ou date de permis de construire) : Avant 1949  
Références cadastrales : Nc

#### **Désignation du demandeur (ou commanditaire) :**

Nom : Mme COSTES C/O Etude Colonna d'Istria  
Adresse : 22 av d'Eylau 75116 PARIS

#### **Désignation de l'opérateur de repérage :**

Société : CEDIM - Nom du technicien : Alexandre GUESDON  
Adresse : 8 bis rue Mot 94120 FONTENAY SOUS BOIS  
Désignation de la compagnie d'assurance et n°contrat : ALLIANZ  
N° police d'assurance et date de validité : 49 022 209, expire le 31/12/2019  
Certification de compétence délivrée par : **AFNOR CERTIFICATION** n° ODI/AM/07018599, le 23/04/2018  
Laboratoire d'analyses : EUROFIN LEM

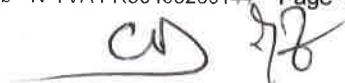
#### **Conclusion :**

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amianté

Voir Tableau « récapitulatif de présence de produits et matériaux contenant de l'amianté » et préconisations

*Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité*

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par AFNOR Certification 11 rue Francis de Pressensé - 93571 LA  
PLAINE St DENIS CEDEX -. Le N° du certificat est ODI/AM/07018599 délivré le 23/04/2018 et expirant le 22/04/2023



### Description de l'objet de la mission de repérage:

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les flocages et calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti (DAPP - Liste A de l'annexe 13-9).

### Programmes de repérage de l'amiante mentionnés (Listes A et B - Annexe 13-9) :

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

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

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

### Description des parties d'immeubles examinées :

Pièces	Sol	Murs	Plafonds	Autres
Bureau 1	Parquet bois	Briques/Platre peint	Béton	
Bureau 2	Béton	Briques/Platre peint	Béton	
Bureau 3	Béton	Plâtre peint	Béton	
Bureau 4	Béton	Briques/Platre peint	Béton	
Cabinet de toilettes	Carrelage	Briques/Platre peint	Béton	
W.C.	Carrelage	Faïence/Platre peint	Béton	

**Locaux ou parties de locaux non visités (ou non accessibles avec motifs) :**

Aucune

**Condition de réalisation du repérage :**

Date de visite initiale : 01/03/2019

**Observation spécifique aux conditions du repérage** (inaccessibilité, impossibilité de réaliser un prélèvement destructif, etc):  
Observations faites par le propriétaire ou le donneur d'ordre : Néant

Constatation visuelle au niveau de l'immeuble visité : Néant

Document(s) remis par le propriétaire : Aucuns

*L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que la mission de repérage des matériaux et produit contenant de l'amiante, s'applique aux composants de la construction directement visible et accessible sans investigation destructive. Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme repérage préalable à la réalisation de travaux ou démolition de l'immeuble visité.*

*Le présent constat ne porte que sur les parties privatives des lots concernés, s'agissant d'un immeuble en copropriété, il doit être joint à ce constat le rapport réalisé sur les parties communes de l'immeuble conformément à l'article R1334-15 du code de la Santé Publique.*

*La présente mission, porte notamment sur le repérage de MPCA (matériaux ou produits contenant de l'amiante) intervenant dans certains composants voire équipements de la construction. Ces repérages sont faits au sens de la réglementation sans sondages destructifs, cependant certains éléments non démontables fendues, fissurées, perméables, peuvent parfois occulter des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont leur éventuelle présence ne peut être décelée qu'après sondage destructif (enlèvement de matière dont la remise en état demeurera à la charge du propriétaire). La réalisation, voire autorisation de ce ou ces sondages destructifs incombent au propriétaire et/ou donneur d'ordre nous ayant confié la présente mission. Il en est de même pour certains moyens complémentaires n'étant pas de notre ressort, et que nous vous aurions préalablement demandés.*

*La non mise à disposition de ces moyens ou autorisation complémentaires peut nous amener à formuler des exclusions de repérage. Sur ces « parties » exclues de notre mission de repérage amiante, le propriétaire n'est pas exonéré de responsabilité pour le vice caché que pourrait constituer ultérieurement la présence avérée d'amiante.*

**Personne présente lors du repérage :**

**Prélèvements effectués :**

Aucun

Repérage effectué le : 01/03/2019

Rapport rédigé en nos bureaux le : 01/03/2019

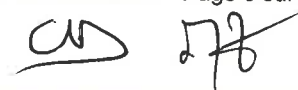
Pièces annexes

- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Consignes générales de sécurité

Signature

Nom de l'opérateur : Alexandre GUESDON

**CEDIM**  
CABINET D'EXPERTISES ET DIAGNOSTICS  
8 bis rue Mot  
94120 FONTENAY SOUS BOIS  
Tél.: 01 48 76 74 08  
RCS Créteil 495 269 144





Police n° 49 022 209 - Adhésion n° TO n° 168 834

**Attestation d'Assurance**



**Allianz Responsabilité Civile des Entreprises et de Services**

La Compagnie Allianz I.A.R.D, dont le siège social est sis 87 rue de Richelieu 75002 PARIS, atteste que

**SARL CEDIM**  
8 BIS RUE MOT  
94120 FONTENAY SOUS BOIS

a souscrit auprès d'elle sous le n° 49 022 209 un contrat d'assurance ayant pour objet de satisfaire à l'obligation édictées par les articles L271-6 et R-271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités suivantes :

**Amiante:**

Constat avant travaux de démolition NF X45-020 (articles R 4412-140 à R 4412-142 du Code du travail - article R 1334-27 CSP - arrêté du 26 juin 2015)  
Dès lors que le diagnostic ne fait l'objet d'aucune préconisation de travaux. Dossier Technique Amiante - DTA, Contrôle Périodique Amiante.

**Ploomb:**

Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) - Recherche de plomb avant travaux/démolition (art R1334-12 et R 1334-8 du CSP - Article R4412 du Code du travail).

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Diagnostic Termites - Etats parasitaires

Contrôle des Installations de Gaz

Contrôle des Installations Electriques

Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements qui mettent en oeuvre des courants électriques (pérorité du travail)

Etat des Risques et Pollutions (ex EBRIS)

**Loi Carrez:**

Diagnostic mètreage habillage Loi Boutin

Prêts conventionnés - Prêts à taux zéro - Normes d'habitabilité (notamment dans le cadre des dispositifs spéciaux de type de Robien, Soellier)

Diagnostic Technique Global

Diagnostic Technique Global

**Garantie RC Professionnelle : 500 000 € par sinistre et par année d'assurance.**

La présente attestation valable, sous réserve du paiement des cotisations, pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D, a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D au-delà des clauses et conditions du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables à l'assuré le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité. Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à Paris le 17 décembre 2018

Pour la Compagnie Allianz I A R D, et par délégation



Allianz Vie  
S.A. au capital de 843 084 425 euros  
342 224 862 R08 Paris  
N° TVA - FR99 342 224 862

Allianz I.A.R.D.  
S.A. au capital de 638 787 418 euros  
542 110 291 R08 Paris  
N° TVA - FR78 542 110 291

Engagement Régis par le Code  
Des Assurances  
Siège social :  
87 rue de Richelieu, 75002 Paris



Handwritten signatures of the representatives.

## Consignes générales de sécurité « Amiante »

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

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

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

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

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

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

### 1. Informations générales

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

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

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

### B. – Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante

#### Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol par exemple) peuvent être stockées temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sac étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

#### Elimination des déchets

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

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et carton d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en double sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA N° 11861x01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprises de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

#### Elimination des déchets connexes

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

### 2. Information des professionnels

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

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

Lors d'intervention sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

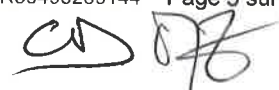
- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage) comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans les boîtiers électriques sur des gaines ou des circuits située sous un flocage sans action directe sous celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...) comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipement de protection est recommandé.

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



## CERTIFICAT DE SURFACES HABITABLES

Pour les locations vides et à usage de résidence principale  
**Lol dite Boutin n° 2009-323 du 25 mars 2009 article n° 78 - document à annexer au bail locatif**  
**(la superficie habitable ci-dessous calculée doit être mentionnée dans le bail).**

N° de dossier : COLONNA371-013

Date de création : 02/03/2019

### 1 - Désignation du bien à mesurer :

Adresse : 26 rue Paul Bert

Code postal : 92100

Ville : BOULOGNE BILLAN COURT

Localisation : RDC

Lot(s) : 13

### 2 - Le Propriétaire du bien

Nom : Mme COSTES C/O Etude Colonna d'Istria

### 3 - Superficie totale:

**64.23 m<sup>2</sup>**

La superficie habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### 4 - Description du lot mesuré :

Pièce désignation	Superficie habitable (en m <sup>2</sup> )
Bureau 1:	29.01
Bureau 2:	8.67
Bureau 3:	7.89
Bureau 4:	14.01
Cabinet de toilettes:	2.80
W.C.:	1.85
	<b>64.23</b>

### 5 - Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte :

Pièce désignation	Superficie hors habitable (en m <sup>2</sup> )

Fait à FONTENAY le 02/03/2019  
pour servir et valoir ce que de droit

Mr Alexandre GUESDON

