

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La société dénommée : « LOUXOR »

Société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 7, impasse Charles Petit - 75011 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro d'identification unique 582 026 175, représentée par son gérant, Monsieur Jean-Jacques BRANGER.

Ci-après désignée : « Louxor » ou le « Bailleur » ;

D'UNE PART

ET :

2. La société dénommée : « LACELIER FRANCE »

Société anonyme, dont le siège social est situé 4-6, rue Cesselin - 75011 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 388 634 883, représentée par Monsieur Alberto MORGANDO, Président du Directoire.

Ci-après désignée : « Lacelier » ou le « Preneur » ;

D'AUTRE PART

Ci-après collectivement désignées : les « Parties » ou individuellement : une « Partie ».



EXPOSE PREALABLE

1. Il est préalablement rappelé que le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé 7 Impasse Charles Petit et 4/6 impasse Cesselin - 75011 Paris, composé de plusieurs bâtiments reliés entre eux (l' « Immeuble »).

2. Il est également rappelé que le Bailleur et Lacelier, anciennement dénommée VFB Lingerie et qui occupait dans l'Immeuble des locaux à usage exclusif de bureaux au rez-de-chaussée et au premier étage de l'Immeuble au titre de deux baux distincts conclus respectivement le 1^{er} mars 2010 et le 7 novembre 2012 pour une durée de 12 ans chacun, ont conclu le 27 mai 2019 une convention aux termes de laquelle elles ont notamment convenu et pris acte des dispositions et engagements suivants :

2.1 Sur demande de Lacelier, Louxor a autorisé Lacelier à réaliser les travaux suivants : (i) la réalisation d'une verrière, pour une surface d'environ 35 m², au rez-de-chaussée (la « Verrière ») ; (ii) la réalisation de travaux d'aménagement des locaux au rez-de-chaussée et au premier étage.

2.2 Louxor devant procéder à compter de l'automne 2019 à des travaux d'importante restructuration et d'aménagement de l'Immeuble dans son ensemble et des différentes parties le composant, y compris dans tout ou partie des locaux loués par Lacelier, aux fins d'en augmenter et remodeler les surfaces, et comprenant notamment une surélévation de l'Immeuble (les « Travaux »), Lacelier a pris connaissance des Travaux à effectuer dans l'Immeuble dont les projets de plans et les conditions lui ont été présentés ainsi que des modifications en résultant y compris dans les locaux qu'elle loue tant au titre des deux baux du 1^{er} mars 2010 et du 7 novembre 2012 que du présent Bail.

Lacelier a accepté expressément de supporter les nuisances afférentes aux Travaux effectués dans l'Immeuble et plus particulièrement les troubles ainsi apportés à la mise à disposition, la jouissance ou l'occupation des locaux qu'elle loue tant au titre des deux baux du 1^{er} mars 2010 et du 7 novembre 2012 que du présent Bail, et d'exécuter sans modification ses engagements contractuels de Preneur notamment le paiement des loyers et des charges, renonçant expressément à toutes demandes indemnitaires ou de diminution de loyer ou de résiliation anticipée du Bail liées à l'exécution des Travaux.

Il est entendu que Louxor déploiera ses meilleurs efforts afin de limiter les nuisances des Travaux.

2.3 La conclusion d'un nouveau bail, d'une durée de 12 ans, dont une période ferme de 6 ans (soit jusqu'au 31 décembre 2025), à usage exclusif de bureaux dans l'Immeuble, prenant effet le 1^{er} janvier 2020 et valant de plein droit résiliation anticipée des baux du 1^{er} mars 2010 et du 7 novembre 2012.

3. C'est dans ces conditions que les Parties ont conclu le présent bail (le « Bail »), valant, à sa date d'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020, résiliation anticipée des baux du 1^{er} mars 2010 et du 7 novembre 2012. En tant que de besoin, il est précisé que le Bail se substitue à



tout accord antérieur des Parties relatif à la prise à bail par le Preneur de locaux dans l'Immeuble.

4. Les dispositions du présent Exposé Préalable font partie intégrante du Bail.

ARTICLE 1. BAIL - DESIGNATION

1.1. Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués situés au rez-de-chaussée et au premier étage de l'Immeuble, selon le plan annexé, pour une surface d'environ 1.296 m², incluant la Verrière en cours de réalisation par Lacelier.

1.2. Les Locaux Loués sont à usage de bureaux commerciaux, le Bailleur garantissant cet usage et l'affectation des Locaux loués au Preneur.

1.3. Les Locaux Loués tels que désignés ci-dessus sont pris à bail par le Preneur ainsi qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent, au jour de l'entrée en jouissance, avec leurs annexes et servitudes, étant entendu que toute erreur, dans la désignation ou la composition des Locaux Loués ne peut donner lieu à aucun recours ni réclamation du Preneur, celui-ci déclarant en avoir une parfaite connaissance et les prendre en l'état, les reconnaissant conformes à ce qu'il en attend et aptes en l'état à l'usage auquel il les destine.

1.4. Il est expressément convenu entre le Preneur et le Bailleur de l'indivisibilité des Locaux Loués qui est substantielle et déterminante de leur volonté de conclure le Bail.

1.5 S'agissant des Locaux Loués, l'attention du Preneur, qui le reconnaît, a été particulièrement attirée sur les obligations lui incombant au titre de l'utilisation et de l'entretien de la Verrière, notamment rappelées aux articles 8.5 et 8.13 ci-après.

Le Preneur s'engage par conséquent à souscrire tous contrats de nettoyage et d'entretien nécessaires et à veiller à ce que l'utilisation des verrières n'entraîne aucun désagrément, nuisance ou dommage causé tant aux autres occupants de l'Immeuble, qu'à l'Immeuble ou à l'entretien de celui-ci. Sont notamment visés les désagréments ou nuisances ou dommages sonores, le jet de tous détritux, le bouchage des gouttières par tous détritux y compris végétaux (envol de feuilles ou de papiers), etc.

Le Preneur est personnellement et de plein droit débiteur de la prévention et de la réparation, y compris financière, de tous désagréments, nuisances ou dommages qui résulteraient du non-respect des stipulations du présent article 1.5, lesquelles constituent des obligations de résultat ; le Bailleur se réservant le droit de se substituer à toute éventuelle défaillance du Preneur et à lui refacturer tous dépenses ou coûts en résultant que le Preneur s'engage à payer sur simple et première demande du Bailleur.

En outre, toute violation des dispositions du présent article ainsi que de celles de l'article 8.14, notamment relatives à la jouissance paisible des voisins, permet au Bailleur de mettre en œuvre les dispositions des articles 10 et 12 du Bail, le Preneur étant, en cas de mise en œuvre de la clause résolutoire de l'article 12, de plein droit débiteur du Bailleur d'une indemnité



équivalente à trois (3) mois de Loyer H.T. à titre de clause pénale, outre le paiement ou remboursement de tous dépenses et dommages et intérêts que le Bailleur réclamerait au Preneur au titre des conséquences de la violation de ses obligations.

Article 2. DESTINATION DES LIEUX

2.1. Le Preneur doit utiliser les Locaux Loués paisiblement et aux fins d'usage de bureaux.

2.2. D'une façon générale, le Preneur ne doit exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires.

2.3. Le Preneur doit se conformer aux lois, règlements, et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation, y compris à tout agrément de l'autorité administrative compétente qui serait ou deviendrait nécessaire, dont le Preneur fera le cas échéant son affaire personnelle, sans avoir obtenu une telle autorisation ; le Preneur déclarant qu'il a obtenu toute autorisation éventuellement nécessaire pour la signature du Bail, l'utilisation par lui des Locaux Loués en tant que bureaux à usage commercial conformes à l'exercice de son activité.

Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires sont fournies au Bailleur à sa première demande.

2.4. La destination contractuelle des Locaux Loués 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 des activités spécifiques du Preneur, garantissant seulement leur usage et affectation tel que précisé ci-dessus.

Article 3. DURÉE

3.1. Le Bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) ans à compter de sa date de prise d'effet.

3.2. Le Bail prend effet rétroactivement à la date du 1^{er} janvier 2020 (la « **Date d'Effet** »), pour se terminer de plein droit et automatiquement, sans formalité ni préavis, à la date du 31 décembre 2031.

3.3. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de Commerce permettant, pour les baux conclus pour une période supérieure à neuf ans, de déroger à la faculté du Preneur de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, les Parties conviennent expressément que le présent Bail est conclu pour une période ferme de 6 ans (soit jusqu'au 31 décembre 2025), cette condition étant déterminante

du consentement du Bailleur. Il est par ailleurs entendu que tout congé qui serait donné par le Preneur pour mettre fin anticipée au Bail à l'expiration de cette période ferme devra l'être dans les formes légales.

3.4. Le Bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce.

3.4.1. Si ces dispositions, visées ci-dessus, venaient à être modifiées ou abrogées les Parties conviennent d'ores et déjà qu'à son expiration le Bail sera, en cas de renouvellement, renouvelé selon ces mêmes dispositions telles qu'elles existent à la date de signature du Bail.

3.4.2. De convention expresse entre les Parties, la destination des Locaux Loués étant à usage de bureaux, les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce ne sont pas applicables au bail ni à ses renouvellements.

3.5. En cas de renouvellement intervenant en fin de Bail, la durée du bail renouvelé sera de neuf (9) années, sauf accord des Parties pour une durée plus longue ; le Preneur recouvrant le droit, sauf convention particulière des Parties lors du renouvellement, de résilier le bail renouvelé à l'expiration de chaque période triennale, moyennant un congé délivré au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance.

3.6. Si, pendant la durée du Bail, le Bailleur cède à une tierce personne physique ou morale tout ou partie des Locaux Loués, celle-ci se trouvera substituée au Bailleur, éventuellement partiellement, dans les droits et obligations résultant de l'actuelle convention, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les Parties, apporte novation au Bail. De convention expresse, les garanties de toute nature constituées par le Preneur au profit du Bailleur seront alors de plein droit transmises au profit du nouveau propriétaire des locaux loués.

3.7 Eu égard aux Travaux en cours et aux travaux d'aménagement devant être réalisés par le Preneur dans les Locaux Loués, les Parties procéderont à un premier état des lieux visé à l'article 8.17 du présent Contrat à la fin des Travaux et un second lors de leur restitution. Il est toutefois expressément convenu entre les Parties, et expressément accepté par le Preneur, que le défaut d'établissement d'état des lieux ne pourrait en aucun cas lui conférer un droit, ou une action visant, au renouvellement ou à la prolongation du Bail ou à une occupation des Locaux Loués pas plus qu'à un droit quelconque de formation d'un nouveau bail et/ou d'application du statut des baux commerciaux.

Article 4. LOYER

4.1. Définition du Loyer principal :

4.1.1 Le Bail est consenti et est accepté moyennant un loyer principal annuel, sous réserve des stipulations de l'article 5.1 ci-après, (le « Loyer ») d'un montant hors taxe de **sept cent douze mille huit cents (712.800,00 €) euros H.T.**, étant précisé que le Loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de Loyer, le Preneur

étant en outre tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit, y compris toute variation du taux de la T.V.A., qui pourraient être exigibles sur le Loyer, les charges et autres paiements prévus par le Bail. En tant que de besoin, le Bailleur déclare avoir exercé l'option d'assujettissement à la T.V.A. qu'il maintiendra pendant toute la durée du Bail et remet au Preneur ladite option à la TVA (**Annexe 4.1**)

4.1.2 Le Loyer est payable trimestriellement d'avance le premier jour de chaque trimestre civil.

4.1.3 Le Preneur s'engage à régler les loyers, charges et accessoires et toutes sommes dues en vertu du Bail, selon les modalités qui lui seront indiqués par le Bailleur.

Sauf demande contraire du Bailleur, le paiement des loyers et des charges telles qu'elles sont définies à l'article 5 du Bail « REGLEMENT DES CHARGES, PRESTATIONS ET DEPENSES » sera effectué par virement bancaire sur le compte du Bailleur, selon Relevé d'Identité Bancaire joint en **Annexe 4.3**, le Preneur s'engageant à maintenir ce virement pendant toute la durée du Bail.

4.2 Indexation conventionnelle du loyer (clause dite d'échelle mobile)

4.2.1 Les Parties conviennent d'indexer le Loyer sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le Loyer sera soumis à indexation annuelle proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (indice « ILAT ») du 2^{ème} trimestre de chaque année publié par l'INSEE.

Le montant du Loyer est indexé annuellement et de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable, à la date anniversaire de la prise d'effet contractuelle du Bail, (la « **Date Anniversaire** »), de sorte que le montant du Loyer varie du même pourcentage que l'indice choisi.

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

4.2.2 Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si au cours du Bail ou de l'occupation des locaux, la publication de cet indice devait cesser, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, l'indice le plus proche parmi ceux existant alors.

4.2.3 La variation en résultant sera applicable dès la Date Anniversaire de chaque année.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, next to the blue ink mark.

Au cas où l'indice de référence ne serait pas publié à une Date Anniversaire, le Bailleur peut demander au Preneur une provision jusqu'à la publication de l'indice de référence et calculée sur la base du dernier indice publié.

4.2.4 L'indexation contractuelle annuelle du montant du Loyer, visée au présent article, constitue une condition essentielle et déterminante non seulement de la volonté du Bailleur de conclure le Bail et d'en poursuivre l'exécution mais également de l'accord des Parties à ce titre ainsi qu'aux conditions, notamment financières, du Bail.

En tant que de besoin, il est précisé que le présent article constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale applicable aux baux soumis au statut des baux commerciaux et prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

ARTICLE 5. REGLEMENT DES CHARGES, PRESTATIONS ET DEPENSES, TAXES ET IMPOTS

5.1. Définition des charges :

5.1.1. Il est entendu qu'en sus du Loyer dû au Bailleur, le Preneur est redevable du paiement au Bailleur de tous impôts, taxes, contributions, toutes charges locatives, se rapportant aux Locaux Loués et à l'Immeuble, en ce notamment compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ; les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement (taxe de balayage, taxe et redevance d'enlèvement des ordures ménagères, intégralité de la taxe annuelle, pour toute année commencée, sur les bureaux en région Ile-de-France, etc.) ainsi que, le cas échéant, tous nouveaux impôts, taxes redevances et charges exigibles en cours et/ou au titre du Bail.

5.1.2. Il s'agit des charges et dépenses de toute nature incombant au Bailleur, afférentes directement ou indirectement aux Locaux Loués et aux parties réputées communes de l'Immeuble, et incluant tous impôts, taxes, redevances, contributions ou autres afférents aux Locaux Loués quelle que soit leur dénomination, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal. Les charges locatives incluent notamment l'ensemble des charges visées au décret 87-713 du 26 août 1987.

5.1.3 Le Preneur, qui le reconnaît, a été informé préalablement à la signature du Bail des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail.

Une liste des charges, impôts, taxes et redevances, précisant leur affectation au Preneur ou au Bailleur, est annexée au présent Contrat en **Annexe 5.1.3**.

Les charges, impôts, taxes et redevances relatifs à l'Immeuble dans son ensemble sont répartis entre ses occupants au prorata des surfaces occupées ; la part de quantités des Locaux Loués par le Preneur est annexée au présent Contrat en **Annexe 5.1.3**.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, next to the blue ink mark.

Ce quantum sera actualisé à l'achèvement des Travaux, le Bailleur s'engageant à communiquer au Preneur une copie de l'attestation de son géomètre ayant permis de procéder à cette actualisation.

5.1.4 Aucuns frais de gestion du loyer ne sera facturé au Preneur.

5.2 Exigibilité des charges :

Toutes sommes dues à ce titre sont exigibles et payables au plus tard dans un délai de dix (10) jours à compter de l'envoi de l'avis de paiement et des justificatifs au Preneur.

ARTICLE 6. PAIEMENTS

6.1. Le Preneur effectue tous paiements dus en vertu du Bail au Bailleur ou à son mandataire, à leurs dates d'exigibilité.

6.2 Tout paiement de Loyer, charges, prestations, dépenses ou autres, dû en vertu du Bail, qui ne serait pas effectué en valeur à sa date d'exigibilité portera intérêts au Taux de refinancement semestriel de la Banque Centrale Européenne en vigueur au 1^{er} janvier 2020, majoré de 10 points, calculés *pro rata temporis* et huit jours après mise en demeure du Bailleur ou de son mandataire adressée au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

6.3 A défaut de paiement d'une quittance (loyer, accessoires, charges, etc.) à son échéance, et huit (8) jours après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 10 % des sommes dues est appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus à la clause 6.2 ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de la mise en jeu de la clause résolutoire.

ARTICLE 7. DEPOT DE GARANTIE

7.1. En exécution et pendant la durée du Bail, le Preneur doit verser au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à six (6) mois du montant du Loyer, remise en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des obligations locatives à la charge du Preneur et notamment du paiement de toute dette de loyer, de charges, de réparations locatives, de remise en état des lieux ou d'indemnités d'occupation, étant précisé que le Bailleur pourra procéder à toute compensation entre la restitution de tout ou partie du dépôt de garantie et le paiement des dettes du Preneur notamment en cas de procédure collective de celui-ci conformément aux dispositions de l'article L. 622-7, I du Code de commerce.

Le montant du dépôt de garantie est diminué ou majoré à chaque réajustement du montant du Loyer de façon à toujours correspondre à six mois (6) mois du montant du Loyer.



7.2. Le dépôt de garantie est exigible et payable au Bailleur à la date de signature du Bail et indépendamment de la délivrance des Locaux Loués.

7.3. Le dépôt de garantie sera restitué au Preneur à la fin du Bail après déduction des sommes, de quelque nature que ce soit y compris indemnitaire, dues au Bailleur ou devant être supportées par le Preneur pour toute raison.

7.4. A la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, il est entendu que :

- (i)** le Preneur ne peut imputer toute dette, notamment de Loyers ou de charges, qu'il aurait envers le Bailleur sur le montant du dépôt de garantie ;
- (ii)** le Bailleur peut de plein droit procéder au paiement de toute créance qu'il aurait envers le Preneur par compensation avec la créance de dépôt de garantie du Preneur ; notamment en cas de procédure collective du Preneur, le Bailleur peut opérer cette compensation avec ses créances, notamment de Loyers et de charges, en imputant le dépôt de garantie en priorité sur ses créances de son choix, notamment en priorité sur les Loyers et charges antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, à la condition d'avoir valablement déclaré la créance dont il invoque la compensation auprès du mandataire ou du liquidateur judiciaire, selon les cas. En cas de poursuite de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, postérieurement au jugement d'ouverture, le Bail sera poursuivi aux conditions contractuelles arrêtées par les Parties avant le jugement d'ouverture.

ARTICLE 8. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le Bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aussi à celles suivantes, qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit.

Le Preneur s'oblige à exécuter toutes ces conditions sans indemnité ou diminution de loyer.

8.1. Le Preneur doit garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, les Locaux Loués de meubles, objets mobiliers et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du Loyer, des charges et de l'exécution des conditions du Bail.

Le Preneur tiendra les Locaux Loués constamment utilisés les jours ouvrables sauf, éventuellement, en cas de fermeture au cours des périodes de vacances et de travaux.

8.2. Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger des travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du Bailleur, pendant toute la durée du Bail.

8.3 Le Bailleur déclare que les Locaux Loués sont aux normes pour un usage de bureaux.

Le Preneur fera exécuter à ses frais tous travaux d'entretien, sans pouvoir exiger du Bailleur à quelque époque que ce soit, pendant la durée du bail, aucune réparation ni amélioration quels qu'en soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer ou charges de ce chef.

De même, le Preneur s'engage à tenir les lieux en bon état pendant toute la durée du Bail, et effectuer le cas échéant, les réparations de toute nature sauf celles prévues par l'article 606 du Code Civil, ou résultant de la vétusté.

Le Preneur s'engage à entretenir et à remplacer à ses frais les installations : équipements, canalisations, appareils, fermetures, etc., et, généralement, tous les éléments garnissant ou composant les Locaux Loués, sauf cas de vétusté ou de travaux pouvant relever de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra immédiatement aviser le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne lesdites prestations et travaux en ses lieu et place, 30 (trente) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, mais également lorsque des travaux d'urgence s'avèreraient nécessaires dans les huit (8) jours. Le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze (15) jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur dès qu'il constatera l'apparition de rats, souris, insectes (punaises, cafards, etc...).

Le Preneur s'interdit de charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute, de s'assurer, à ses frais, de ce poids auprès de l'architecte de l'Immeuble qui sera désigné par le Bailleur.

8.4. Sous réserve de la réalisation par Lacelier des travaux visés dans la convention conclue le 27 mai 2019, et rappelés à l'Exposé Préalable, il est interdit au Preneur d'entreprendre et d'effectuer toute modification, tout changement de distribution, toute démolition quelconque, toute construction de quelque nature que ce soit dans les Locaux Loués concernant le gros œuvre avant d'avoir formulé une demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur et avant que cette demande n'ait reçu l'approbation préalable et écrite de ce dernier et de l'architecte de l'Immeuble ainsi que si besoin toutes autorisations administratives et de copropriété, les honoraires de l'architecte, et plus généralement de toute partie intervenante (bureaux d'études, bureaux de contrôle, etc.), étant à la charge du Preneur. Le Bailleur devra répondre à toute demande à ce titre, dûment justifiée par un descriptif technique et un rapport d'un bureau d'études qualifié, dans un délai de 45 (quarante-cinq) jours, à compter de la réception de la demande du Preneur, le défaut de réponse valant acceptation du Bailleur.

8.5. Le Preneur doit, pendant toute la durée du Bail et de son occupation, de droit ou de fait, réelle ou juridique, directe ou indirecte des Locaux Loués, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en bon état de propreté, d'entretien, de réparation, et de remplacement sauf vétusté et article 606 du Code civil, de sorte qu'à l'expiration du Bail ou au départ du Preneur, les Locaux Loués soient rendus en bon état.

(i) Le Preneur doit à ses frais et sous sa responsabilité, entretenir en bon état les revêtements des sols, murs, et plafonds, les terrasses, les serrures, portes, fenêtres, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, etc. ainsi que toutes canalisations et conduits intérieurs et extérieurs, sauf vétusté et les travaux relevant de l'article 606 du Code civil. Il doit prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.

Particulièrement, la décoration végétale, le mobilier et l'utilisation des terrasses ne doivent en aucun cas affecter leur structure et leur étanchéité.

(ii) Le Preneur supporte les frais de réparations des dégâts de toutes espèces causés par l'inobservation des conditions prévues au présent article, ainsi que des excédents de consommation que cette inobservation entraînerait.

(iii) Pour le seul cas du maintien en vigueur de toutes garanties des fabricants, le Preneur accepte expressément : (a) que le Bailleur conclut, avec des entreprises choisies par ce dernier, certains contrats d'entretien afférents aux Locaux Loués ; et : (b) de rembourser au Bailleur tous coûts y afférents. Le Preneur pourra toutefois souscrire directement lesdits contrats avec la ou les entreprises débitrices de la garantie.

(iv) S'agissant de l'entretien de la Verrière, le Preneur souscrira tous contrats de nettoyage et d'entretien nécessaires.

Les autres contrats d'entretien seront souscrits par le Preneur avec toute entreprise de son choix et dans le respect dudit bail, éventuellement sous la forme d'un contrat d'entretien multi technique.

8.6. Le Preneur souscrira tous abonnements à l'eau, à l'électricité et au téléphone, en paiera régulièrement les abonnements, la location de compteurs et la consommation à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il souscrira également, pendant toute la durée de son occupation, directement et à ses frais exclusifs, le contrat d'entretien de la climatisation.

Il ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyers en cas d'interruption dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone quelle qu'en soit la cause.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, next to the blue ink mark.

8.7. Le Preneur est responsable de toutes réparations à la charge du Bailleur que ce dernier aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, qu'il s'agisse des Locaux Loués ou des autres parties de l'Immeuble. Le Preneur doit avertir, par écrit et sans tarder, le Bailleur des réparations à la charge de ce dernier devant être faites aux Locaux Loués dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

8.8. Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur ayant la nature d'immeuble par destination restent acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur, au jour du départ des Locaux Loués du Preneur et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'en exiger la remise, en tout ou partie, dans l'état stipulé au procès-verbal d'état d'entrée dans les lieux qui sera dressé, aux frais du Preneur.

8.9. Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque ou autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, au de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de travaux.

8.10. Le Preneur supportera, et ce sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution de loyer, quelle qu'en soit les inconvénients et la durée, même si elle excède 40 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, toutes réparations ou tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter, même s'ils ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les commissions administratives ou les mises aux normes obligatoires; étant entendu que le Bailleur fera en sorte d'une part que le Preneur puisse accéder à l'Immeuble et utiliser les Locaux Loués et d'autre part devra effectuer ces travaux avec diligence et sans discontinuité, afin de minimiser le préjudice causé au Preneur.

Sauf pour les réparations ou travaux urgents, un planning sera établi entre les Parties pour les travaux effectués dans les Locaux Loués.

Le Preneur supportera de même tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le Preneur.

8.11. La présente clause ne constitue pas une dérogation à l'article 1723 du Code civil en ce qui concerne les Locaux Loués, étant précisé que le Preneur ne pourra s'opposer aux passages de gaines, de conduites ou de câbles, qui n'affecterait pas la jouissance des Locaux Loués ni le nombre de postes de travail convenu au titre de l'effectif admissible.

8.12. Le Preneur doit supporter à ses frais, toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, d'installations intérieures à son usage personnel pouvant être exigées par les compagnies distributrices de la distribution des eaux, de l'électricité, de téléphone.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

8.13. Le Preneur ne peut, sans autorisation préalable et écrite du Bailleur, établir aucun auvent, marquise, tente mobile ou store extérieur quelconque. En tout état de cause, il incomba au Preneur d'en supporter les coûts et d'obtenir toute autorisation requise, ainsi que de régler les éventuels droits y afférents.

En cas de nécessité de demander l'accord de la copropriété, le Bailleur devra au préalable donner son autorisation au Preneur au titre des éléments relevant de cette autorisation et requerra cette autorisation pour le compte du Preneur.

Le Preneur devra enlever ces éléments et matériels en fin de jouissance, à ses frais.

8.14. Perturbations diverses :

Le Preneur ne doit pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils ; il ne devra pas utiliser des appareils quelconques susceptibles d'être entendus hors des Locaux Loués ni utiliser tout appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision sans avoir muni ces appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour autrui.

Le Preneur ne doit pas installer un moteur quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur, à l'exception du matériel usuel de bureau en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux autres locataires de l'Immeuble et aux voisins. Il devra supprimer ceux installés avec autorisation, si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivent des réclamations justifiées des autres locataires de l'Immeuble ou des voisins.

Le Preneur fait son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils d'émission ou de réception des ondes de la suppression des bruits ou parasites troublant sa propre réception des ondes, sauf s'ils émanent d'installations du Bailleur.

Le Preneur, ne devant pas troubler la jouissance paisible des voisins, fait son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur. Il devra veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité des Locaux Loués.

Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci est tenu de les lui rembourser à première demande.

Le Preneur doit faire cesser toutes plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

8.15. Plaques et enseignes :

Le Preneur ne peut exposer aucun objet aux fenêtres et aux murs ni en déposer sur les appuis. Il lui est interdit également de mettre des plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, fenêtres, façades appuis, bandeaux, dans les trumeaux, ou à l'entrée, de l'Immeuble, sans l'autorisation expresse du Bailleur et le cas échéant de la copropriété.

En cas d'autorisation, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative ou d'urbanisme nécessaire et du paiement de tous droits et taxes y afférents, de manière que le Bailleur ne puisse être recherché à ce sujet.

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé, à apposer à l'extérieur de l'Immeuble et à l'intérieur de l'entrée de l'Immeuble à l'endroit indiqué par le Bailleur, une plaque portant toutes indications utiles sur sa dénomination et son activité, et conforme à un modèle et aux dimensions préalablement agréées par le Bailleur et le cas échéant, les administrations compétentes.

8.16. Visite des lieux :

(i) Le Preneur doit laisser pénétrer en tout temps aux heures ouvrées, dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires, ses entrepreneurs et ouvriers, et l'Architecte, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux Loués ; et de même pour les réparer et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations. Sauf urgence caractérisée, le Bailleur respectera un délai de quarante-huit (48) heures.

Si ces prescriptions ne sont pas observées et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Locaux Loués, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le Preneur si ce dernier n'a pas pu être contacté dans un délai de deux (2) heures.

(ii) En outre dès les trois (3) derniers mois de jouissance des Locaux Loués, ou encore en cas de mise en vente de l'Immeuble, en tout ou partie, le Preneur doit laisser visiter les Locaux Loués par le ou les représentants du Bailleur chaque jour ouvré de dix à dix-sept heures, et à toute autre heure avec l'autorisation du Preneur, laquelle ne pourra être refusée que pour motif légitime, et laisser apposer un panneau ou écriteau même sur calicot, aux fenêtres ou balcons ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable, sans porter atteinte à la jouissance des Locaux Loués ni au standing du Preneur.

Le Preneur doit remettre les clés des Locaux Loués le jour de son déménagement, même si celui-ci a lieu avant le terme, pour que le Bailleur dispose des Locaux Loués à compter du lendemain du déménagement, et ce sans restitution de Loyer en cas de déménagement anticipé.

8.17. Etat des lieux d'entrée et de sortie :

(i) Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles, lors de la prise de possession des Locaux

Loués par le Preneur et lors de leur restitution après complet déménagement et avant remise des clés.

- (ii) Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions stipulées ci-dessus, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié par le Bailleur et le Preneur.
- (ii) Un pré état de lieux des Locaux Loués pourra être établi entre les Parties à la demande du Bailleur avant le départ du Preneur, afin de définir les travaux de remise à l'état neuf des Locaux Loués devant être réalisés par le Preneur.
- (iv) Le Preneur est tenu d'effectuer, avant son départ des Locaux Loués, toutes réparations à sa charge. A défaut, le Preneur est, à compter de son départ, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale au dernier montant en cours du Loyer, augmenté des charges, le tout calculé sur une base journalière, pendant le temps nécessaire pour la remise en l'état neuf des Locaux Loués, sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir la réparation du préjudice réellement subi, notamment à raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative dès le départ du Preneur.
- (v) En cas de désaccord sur la nature ou le montant des réparations restant éventuellement à effectuer, la Partie la plus diligente pourra alors faire désigner un expert par simple requête auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

L'expert aura pour mission de chiffrer le montant éventuellement à la charge du Preneur, aux termes d'un rapport dont les Parties s'engagent, dès à présent, à accepter les conclusions. Si les sommes sont dues par le Preneur, les honoraires de l'architecte de l'Immeuble et de l'expert seront entièrement à sa charge ; à défaut, ils seront répartis au prorata entre les Parties.

8.18. Prescriptions diverses :

Le Preneur ne peut déposer ou entreposer aucun objet dans les parties communes de l'Immeuble ni devant l'Immeuble.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui ne puisse être susceptible de porter atteinte au standing de l'Immeuble.

Le Preneur devra payer ses consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs et les frais de téléphone, de télécopie, de télex et autres télécommunications.

Le Preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété s'il en existe un et à ses modifications éventuelles, et s'oblige à les respecter en permanence sous la sanction éventuelle de la clause résolutoire ci-après.



8.19. Impôts et taxes :

Le Preneur devra régler ses impôts personnels et mobiliers, sa contribution économique territoriale et tout impôt ou taxe à sa charge ainsi que tout nouvel charge, impôt ou taxe lui incombant de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition.

8.20. Responsabilité et recours :

Le Preneur renonce expressément et fera renoncer ses éventuels sous-locataires et leurs assureurs à tous recours et actions contre le Bailleur :

- (i)** du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et de toutes pertes d'exploitation même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris du fait des dommages causés à celui-ci ou des pertes subies par les éléments incorporels attachés audit fonds, de même si l'endommagement ou la destruction résulte d'un vice de construction, ou qu'ils aient pour cause le fait d'un colocataire, gardien ou autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable ;
- (ii)** en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans l'Immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans l'Immeuble ne pouvant y suppléer ;
- (iii)** pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans l'Immeuble, notamment par suite de rupture ou irrégularité, dans la mesure où ils existent, dans les services de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue, le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur des interruptions ; ce dernier ne pouvant exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services, sauf faute avérée du Bailleur ;
- (iv)** pour les dégâts causés aux Locaux Loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, et pour les troubles de jouissance ou pertes d'exploitation en résultant ;
- (v)** en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation en cas d'interruption ou d'irrégularité dans les services des Locaux Loués et notamment, dans la mesure où ils existent, ceux du gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs,

de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue, provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées, soit de toute autre cause indépendante, de la volonté du Bailleur.

Pour autant, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour qu'il soit remédié à la situation dans les plus brefs délais.

8.21. Sécurité :

8.21.1 Le Preneur s'engage à respecter toutes règles et consignes de sécurité concernant les Locaux Loués et l'Immeuble qui pourrait résulter de toute instruction écrite du Bailleur ou de son mandataire ou de toute administration.

8.21.2 Pour chacun de ses préposés amenés à accéder aux Locaux Loués, le Preneur s'engage à solliciter du Bailleur un badge d'accès à l'Immeuble, avec identification nominative de son utilisateur.

Chaque badge sera remis au Preneur moyennant le versement d'un dépôt de garantie qui lui sera restitué lors du retour du badge au Bailleur.

8.22. Destruction des Locaux Loués :

(i) Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité, par vice de construction, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute, incendie, explosion ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bail est résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, le Loyer n'étant plus dû par le Preneur et le dépôt de garantie lui étant remboursé.

(ii) Si les Locaux Loués viennent à être détruits partiellement, par vétusté, vice de construction, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute, incendie, explosion ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article 1772 du Code civil, aura seul la faculté de résilier le Bail de plein droit sans indemnité de part et d'autre, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le Bail moyennant une diminution de loyer, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra. Si le Bail est poursuivi, le Preneur bénéficiera d'un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction partielle peut être imputée à ce dernier. Il est précisé que dans ce deuxième cas, le Bail continue à porter sur l'intégralité des Locaux Loués sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra et que l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par un expert choisi par le Bailleur et le Preneur et faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les 15 jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts



égales entre le Bailleur et le Preneur de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert choisi ou désigné.

8.23. Assurances :

8.23.1. Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

(i) L'Immeuble y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements, y compris tous revêtements des sols, murs, et plafonds, les équipements des parties communes et installations communes, contre les risques suivants :

- Incendie et foudre,
- Toutes explosions,
- Dommages électriques,
- Chute d'aéronefs et objets aériens,
- Choc de véhicules appartenant à un tiers,
- Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes,
- Fumée,
- Grèves, émeutes, et mouvements populaires,
- Vandalisme et actes de malveillance,
- Dégâts des eaux,
- Bris de glaces pour les parties communes,
- Bris de glaces pour l'intégralité du mur rideau.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder trois années et les honoraires d'experts.

(ii) Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait des bâtiments constituant l'Immeuble et des installations des parties communes, ainsi que les activités du personnel chargé de ces mêmes parties communes.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables relatifs à la couverture des biens immobiliers, objets du Bail. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des contrats d'assurances du Bailleur.

8.23.2. Le Preneur devra assurer à ses frais auprès d'une compagnie d'assurances solvable et notoirement connue, les meubles, objets mobiliers, matériels, ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans les Locaux loués contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion et dégâts des eaux ainsi que le recours des tiers et des voisins et le bris de glaces à l'intérieur des Locaux Loués, la perte de jouissance, et ce pour toute la durée du Bail. Le Preneur justifiera de ses assurances au Bailleur à première réquisition de celui-ci.

Le Preneur devra assurer sa responsabilité civile, notamment pour tous dommages corporels ou matériels provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à la charge

du Preneur ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur.

Les contrats d'assurances souscrits par le Preneur et ses éventuels sous-locataires devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties prévues au présent article, à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Réciproquement et compte tenu de la renonciation à recours de la part du Preneur, ses sous locataires et de leurs assureurs, le Bailleur et ses assureurs renoncent, pour les mêmes sinistres, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur, ses sous locataires et leurs assureurs.

Les contrats d'assurances souscrits par le Preneur doivent stipuler que toute résiliation ou cessation partielle ou totale de garantie ne peut intervenir que dans un délai de quinze (15) jours après notification au Bailleur de cet évènement.

En vue de l'exécution des stipulations du présent article, le Preneur doit adresser au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses contrats d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré, toutes primes dues ayant été réglées, dans les conditions ici prévues ; de même qu'il devra, si le Bailleur le lui demande, justifier à tout moment du paiement des primes correspondantes au moyen de telles attestations.

Faute par le Preneur de souscrire et/ou renouveler ses contrats d'assurances ou d'en payer les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, le tout sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire stipulée au Bail.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'Immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des autres locataires de l'Immeuble et/ou des voisins. Le Preneur doit notifier au Bailleur toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du Bailleur sous peine de demeurer personnellement responsable envers le Bailleur des conséquences de son silence.

Le Preneur s'engage à prévenir, par courriel, le Bailleur ou son mandataire, de la survenance de tout sinistre, dans les 24 heures de sa découverte et à le confirmer par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine de demeurer personnellement tenu au paiement du montant qui n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'Immeuble.

Il est expressément convenu que le Bailleur peut à tout moment pendant la durée de l'occupation des Locaux Loués par le Preneur souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toute assurance complémentaire qui pourrait lui paraître nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le

cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur.

8.24. Risques :

8.24.1 Il est rappelé que le Preneur, qui le reconnaît, a reçu préalablement à la signature du Bail les informations requises par la loi et relatives aux risques environnementaux, dont :

- L'information préventive sur les risques naturels majeurs identifiés à Paris,
- L'état des risques et pollutions,
- Le diagnostic relatif aux matériaux et produits contenant de l'amiante,
- Le diagnostic de performance énergétique.

En tant que de besoin, le Bailleur mettra à la disposition du Preneur, à l'issue des Travaux, les diagnostics actualisés.

8.24.2 Le Preneur s'engage à respecter les prescriptions réglementaires applicables au cours du Bail, dont notamment celles liées aux risques suivants.

(i) Amiante et autres matériaux nocifs ou dangereux

Un état constatant l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante établi selon les dispositions légales en vigueur a été remis au Preneur préalablement à la signature des présentes.

Il est précisé que le Bailleur ne garantit ni l'exhaustivité ni le contenu de cet état, mais seulement qu'il a été dressé conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant de l'amiante et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des lieux loués.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc. conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

(ii) Plan de prévention des risques technologiques et des risques naturels prévisibles

L'état des risques et pollutions visé par l'article L.125-5 du Code de l'Environnement a été remis au Preneur préalablement à la signature des présentes.



Connaissance prise dudit état, le Preneur renonce à tous recours et réclamations à ce titre à l'encontre du Bailleur.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques au sens du Code des assurances.

(iii) Risque sismique

Le risque sismique figure dans l'état des risques et pollutions.

Connaissance prise dudit état, le Preneur renonce à tous recours et réclamations à ce titre à l'encontre du Bailleur.

(iv) Pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

Article 9. JOUISSANCE DES LOCAUX LOUÉS – CESSION – SOUS-LOCATION

Il est interdit au Preneur d'octroyer la jouissance de tout ou partie des Locaux Loués y compris par le biais d'une location gérance. Le Preneur ne peut, sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, céder son Bail sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Le Preneur ne peut sous-louer tout ou partie des Locaux Loués sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

ARTICLE 10. INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur a la faculté distincte, quinze (15) jours après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par acte extrajudiciaire resté sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine



échéance du loyer, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et de la mise en jeu de la clause résolutoire.

ARTICLE 11. TOLERANCES

Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, qu'elle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme valant modification ou suppression ou renonciation à ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

ARTICLE 12. CLAUSE RESOLUTOIRE

12.1. A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un seul terme du Loyer, ou des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, ou à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions du Bail, toutes les conditions étant de même rigueur, ou en cas de violation par le Preneur des obligations qui lui sont imposées par des textes légaux et/ou réglementaires et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit, sans préjudice de tous dépenses, dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

12.2. Si le Preneur reste dans les Locaux Loués au-delà de la résiliation du Bail, il est redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue, d'un montant de mille euros (1.000,00 €) hors taxes.

12.3. L'expulsion peut avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

12.4. Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'états et de notifications, resteront à la charge du Preneur ; et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

12.5. Au cas où le Bailleur ferait jouer cet article 12, le dépôt de garantie, les montants de Loyer et les charges payés d'avance demeurent acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur.

12.6. Indépendamment de cette résiliation de plein droit et de la clause 12.5. ci-dessus, le Bailleur est fondé à réclamer de plein droit au Preneur la réparation du préjudice que lui cause toute cessation anticipée et non amiable du Bail.

ARTICLE 13. FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

13.1. Les frais et honoraires dus au titre de la rédaction du Bail sont à la charge du Preneur ; ils sont arrêtés à la somme de sept mille cinq cents euros hors taxes (7.5000 € H.T) et seront

remboursés au Bailleur par le Preneur sur justificatifs de la facture qui lui sera établie à ce titre. Les frais et honoraires engagés ultérieurement par le Bailleur pour accorder toute autorisation ou dérogation demandée par le Preneur seront également à la charge de celui-ci.

L'enregistrement du présent bail est requis au droit fixe.

13.2. Pour l'exécution du Bail et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués et le Bailleur à l'adresse suivante : Société Louxor c°/ Karnak, 38, rue de Berri – 75008 Paris doublé par courriel à une adresse qui sera communiquée par le Bailleur au Preneur.

ARTICLE 14. OBLIGATIONS DU PRENEUR EN CAS DE CESSION DE L'IMMEUBLE

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'Immeuble, le Bail, ainsi que tous ses avenants éventuels, est transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur, le Preneur s'engageant à signifier et à porter cette condition à la connaissance de tous garants et cautions. Il en va pareillement en cas de versement du dépôt de garantie au nouveau propriétaire de l'Immeuble qui en devient ainsi seul débiteur vis à vis du Preneur qui l'accepte expressément.

Le Preneur se porte fort de la bonne exécution du présent article, lequel constitue une condition substantielle et déterminante de la volonté du Bailleur à conclure le Bail.

ARTICLE 15. ETENDUE DU PRESENT CONTRAT DE BAIL

Il est expressément convenu que le Bail reprend l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour.

oooooooooooo

Fait à Paris, le 17 mars 2020
En trois exemplaires originaux

Pour **LOUXOR**
Monsieur Jean-Jacques BRANGER

Pour **LACELIER FRANCE**
Monsieur Alberto MORGANDO



LISTE DES ANNEXES

- Annexe 4.1 :** Option TVA
- Annexe 4.3 :** Relevé d'Identité Bancaire de la société Louxor
- Annexe 5.1.3** Liste des charges et affectation
- Annexe 8.17 :** Etats des lieux
- Annexe 8.24.1 :** Informations sur les risques environnementaux



ANNEXE 4.1

OPTION TVA

9

Handwritten signature

ANNEXE 4.3

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE DE LA SOCIÉTÉ LOUXOR



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

ANNEXE 5.1.3

LISTE DES CHARGES ET AFFECTATION



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, to the right of the blue ink mark.

ANNEXE 8.17

ETATS DES LIEUX (*à joindre ultérieurement*)

Etat des lieux après achèvement des travaux du Bailleur



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, to the right of the blue ink mark.

ANNEXE 8.24.1

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Information préventive sur les risques naturels majeurs identifiés à Paris
Etat des risques et pollutions
Diagnostic relatif aux matériaux et produits contenant de l'amiante
Diagnostic de performance énergétique



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, to the right of the blue ink mark.

ANNEXE 2

Avenant au Bail du 17 mars 2020



**AVENANT N° 1
AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL
du 17 mars 2020**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La société dénommée : « LOUXOR »

Société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 7, impasse Charles Petit - 75011 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro d'identification unique 582 026 175, représentée par son gérant, Monsieur Jean-Jacques BRANGER.

Ci-après désignée : « Louxor » ou le « Bailleur » ;

D'UNE PART

ET :

2. La société dénommée : « LACELIER FRANCE »

Société anonyme, dont le siège social est situé 4-6, rue Cesselin - 75011 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 388 634 883, représentée par Monsieur Alberto MORGANDO, Président du Directoire.

Ci-après désignée : « Lacelier » ou le « Preneur » ;

D'AUTRE PART

Ci-après collectivement désignées : les « Parties » ou individuellement : une « Partie ».



ARTICLE 1. EXPOSE PREALABLE

1.1 Il est rappelé que le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé 7 Impasse Charles Petit et 4/6 impasse Cesselin - 75011 Paris, composé de plusieurs bâtiments reliés entre eux (l' « Immeuble »).

Qu'aux termes d'un bail commercial conclu entre les Parties le 28 mai 2020 (le « Bail »), le Preneur, à effet rétroactif du 1^{er} janvier 2020, a pris à bail des locaux à usage exclusif de bureaux situés dans l'Immeuble et représentant une surface d'environ 1.296 m² répartie au rez-de-chaussée et au premier étage (les « Locaux Loués »).

1.2 Il est également rappelé qu'aux termes de l'article 4 du Bail, le Bail a été consenti et est accepté moyennant un loyer net principal annuel (le « Loyer ») d'un montant hors taxe de sept cent douze mille huit cents (712.800,00 €) euros H.T., étant précisé que le Loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur.

Qu'aux termes de l'article 7 du Bail, le Preneur est redevable et doit verser au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à six (6) mois du montant du Loyer, le montant du dépôt de garantie étant diminué ou majoré à chaque réajustement du montant du Loyer de façon à toujours correspondre à six mois (6) mois du montant du Loyer.

1.3 C'est dans ces conditions que les Parties, nonobstant toute stipulation contraire du Bail, ont convenu des dispositions suivantes modifiant le Bail.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DU BAIL

2.1 Il est convenu entre le Bailleur et le Preneur d'appliquer au Bail un loyer avec allègement selon les strictes dispositions suivantes.

2.2 A titre exceptionnel, le Bailleur consent, durant les six premières années d'exécution du Bail, de diminuer le montant du Loyer net à un loyer annuel net H.T. d'un montant de :

- 570.240 euros durant l'année 2020 ;
- 599.108 euros durant l'année 2021 ;
- 614.085 euros durant l'année 2022 ;
- 629.437 euros durant l'année 2023 ;
- 645.172 euros durant l'année 2024 ;
- 661.320 euros durant l'année 2025.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

A compter de l'année 2026, les Parties appliqueront le Loyer du Bail, soit un montant de 712.800 euros durant l'année 2026. A cet égard, il est précisé en tant que de besoin que les montants annuels du Loyer net visés au Bail et au présent avenant ont été conventionnellement convenus entre les Parties et que la présente franchise accordée au Preneur ne constitue pas la stipulation d'un bail à paliers.

Il est rappelé que ces évolutions ainsi prévues interviennent automatiquement et indépendamment de l'application des règles de la révision légale et de l'indexation du loyer en application de la clause d'échelle mobile visée à l'Article 4.2 du Bail.

2.3 En tout état de cause et nonobstant un effet contraire de l'application des dispositions de l'article 4.2 du Bail, il est entendu qu'à partir de l'année 2027, le Loyer sera soumis à indexation annuelle proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (indice « ILAT ») du 2^{ème} trimestre de chaque année publié par l'INSEE.

Au 1^{er} janvier 2027, le Loyer sera donc égal à 712.800 euros x (ILAT 2^{ème} trimestre 2026/ILAT 2^{ème} trimestre 2025).

2.4 Nonobstant le caractère forfaitaire des montants du Loyer visé au présent article, il est entendu que l'absence d'utilisation du patio en raison de la réalisation de la Verrière donnera lieu à une réduction du loyer de 2020 qui fera ainsi l'objet d'une réduction de 15.400 €HT qui se matérialisera par un avoir de 3.850 €HT chaque trimestre.

2.5 Le loyer sera payable mensuellement et d'avance à partir du 1^{er} avril 2020 et jusqu'au terme du Bail.

2.6 Les autres dispositions de l'Article 4 du Bail demeurent inchangées.

ARTICLE 3. ADAPTATION DE L'ARTICLE 7 DU BAIL

3.1 Il est entendu que le dépôt de garantie correspondant à six (6) mois du montant du Loyer et versé par le Preneur au Bailleur en application de l'Article 7 du Bail, est ajusté de plein droit est automatiquement chaque année en fonction du montant des loyers annuels visés à l'article 2.2 ci-dessus.

3.2 Les autres dispositions de l'Article 7 du Bail demeurent inchangées.

ARTICLE 4. MODIFICATION DE LA SURFACE DES LOCAUX LOUES AU PRENEUR CONSECUTIVEMENT AUX TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à ce que les Travaux de l'Immeuble n'affectent pas la surface des Locaux Loués telle que visée à l'article 1.1 du Bail.

Toutefois, il est convenu que le Preneur pourra, s'il le souhaite, demander au Bailleur qu'un mètre soit effectué à la fin des Travaux.



Dans l'hypothèse où la surface des Locaux Loués par le Preneur s'en trouverait réduite, un nouvel avenant au Bail sera signé par les Parties précisant la surface exacte des Locaux Loués et modifiant, en proportion, les loyers convenus à l'article 2.2 ci-dessus.

En trois exemplaires originaux.

Pour **LOUXOR**
Monsieur Jean-Jacques BRANGER

Pour **LACELIER FRANCE**
Monsieur Alberto MORGANDO



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

ANNEXE 3

Nouveau Bail du 18 mai 2021

**AVENANT DE RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL
du 17 mars 2020 à effet du 1^{er} janvier 2020 (« Bail 2020 »)**

et

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL (« Bail 2021 »)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La société dénommée : « LOUXOR »

Société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 7, impasse Charles Petit - 75011 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro d'identification unique 582 026 175, représentée par son gérant, Monsieur Jean-Jacques Branger.

Ci-après désignée : « Louxor » ou le « Bailleur » ;

D'UNE PART

ET :

2. La société dénommée : « LACELIER FRANCE »

Société anonyme, dont le siège social est situé 4-6, rue Cesselin - 75011 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 388 634 883, représentée par Monsieur Alberto MORGANDO, dûment habilité à cet effet.

Ci-après désignée : « Lacelier » ou le « Preneur » ;

D'AUTRE PART

Ci-après collectivement désignées : les « Parties » ou individuellement : une « Partie ».



DISPOSITIONS PREALABLES

1. SITUATION ET RELATION DES PARTIES

1.1 Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé 7 Impasse Charles Petit et 4/6 impasse Cesselin - 75011 Paris, composé de plusieurs bâtiments reliés entre eux (l'« Immeuble »).

1.2 Lacelier, anciennement dénommée VFB Lingerie, a loué au rez-de-chaussée et au premier étage de l'Immeuble divers locaux à usage exclusif de bureaux, au titre de différents baux distincts et successifs conclus respectivement les 1^{er} mars 2010, 7 novembre 2012, puis d'un bail, valant de plein droit résiliation anticipée des baux du 1^{er} mars 2010 et du 7 novembre 2012, puis d'un bail en cours en date du 17 mars 2020 et entré en vigueur à effet rétroactif le 1^{er} janvier 2020, au titre duquel Lacelier occupe des locaux au rez-de-chaussée et au premier étage de l'Immeuble, (le « Bail 2020 »).

1.3 Par jugement en date du 29 juillet 2020, (RG : 22020027459, PC : 202001146), (le « Jugement d'ouverture »), le Tribunal de Commerce de PARIS a ouvert une procédure de sauvegarde à l'égard de Lacelier, avec nomination en qualité d'administrateur judiciaire de la Selarl 2M en la personne de Maître Carole Martinez.

Le Bail 2020 a été poursuivi.

1.4 Dans le cadre de la réorganisation de son exploitation, Lacelier a sollicité du Bailleur la résiliation amiable du Bail 2020 et la conclusion concomitante d'un nouveau bail, (ci-après désigné dans les Dispositions Préalables comme le « Bail 2021 »), d'une part, ne portant plus que sur les seuls locaux situés au premier étage de l'Immeuble déjà occupés par Lacelier au titre du Bail 2020, et d'autre part, lui accordant une option future de prendre à bail des locaux constitués par soit (a) le premier étage 1B et une partie du deuxième étage de l'Immeuble, (b) soit le rez-de-chaussée, en lieu et place des locaux loués au premier étage, conformément aux dispositions de l'article 15.1 stipulées contrat de bail ci-après.

Le Bailleur a accepté les demandes de Lacelier sous les conditions substantielles et déterminantes visée ci-dessous, notamment que la résiliation du Bail 2020 soit indivisible de la conclusion et de l'entrée en jouissance du Bail 2021.

2. ACCORD DES PARTIES : RESILIATION DU BAIL 2020 ET CONCLUSION DU BAIL 2021

2.1 C'est dans ces conditions que les Parties ont convenu de procéder aux opérations conventionnelles et concomitantes suivantes qui sont indivisibles les unes des autres :

- (i) D'une part, Lacelier et Louxor concluent, à la date de sa signature, sous la condition suspensive stipulée à l'article 16 ci-après, le présent bail à usage exclusif de bureaux dans l'Immeuble, le Bail 2021, dont la durée est de 12 ans à compter de l'entrée en jouissance par Lacelier, au titre du présent Bail 2021, des locaux loués visé à l'article 1 ci-après.

Il est expressément convenu que cette entrée en jouissance au titre du présent Bail 2021 sera effective à compter de la réalisation de la condition suspensive stipulée à l'article 16 ci-après (l'« **Entrée en jouissance** »).

- (ii) Et, d'autre part, Lacelier et Louxor ont à cette fin convenu de procéder, sous la condition suspensive, expresse et substantielle de l'entrée en vigueur du Bail 2021 dans les conditions stipulées à son article 16 ci-après, à la résiliation du Bail 2020.

Il est toutefois prévu par les Parties de fixer contractuellement la date d'Entrée en jouissance du Bail 2021 au 1^{er} avril 2021 à zéro heure. Il est ainsi convenu que la date d'anniversaire du Bail 2021 sera, chaque année, le 1^{er} avril de l'année en cours.

La levée de la condition suspensive stipulée à l'article 16 et l'Entrée en jouissance du Bail 2021 rétroactivement au 1^{er} avril 2021 à zéro heure, entraînera la résiliation du Bail 2020 rétroactivement au 31 mars 2021 à minuit.

- (iii) Il est à cet égard rappelé que l'Entrée en jouissance du Bail 2021 n'exonère d'aucune manière Lacelier de s'acquitter lors de la date de résiliation du Bail 2020 de toutes sommes impayées restant dues au titre du Bail 2020.

Il est toutefois entendu que les Loyer et charges du mois de mars 2021 seront payés à Louxor par Lacelier au plus tard le 31 août 2021.

2.3. Enfin, il est rappelé que Lacelier connaît parfaitement la situation de l'Immeuble, notamment des travaux en cours, ainsi que celle des locaux loués au titre du présent contrat de Bail 2021, et réitère, en tant que de besoin, son acceptation de supporter les nuisances afférentes aux travaux effectués dans l'Immeuble et plus particulièrement les troubles ainsi apportés à la mise à disposition, la jouissance ou l'occupation des locaux qu'elle loue, et d'exécuter sans modification ses engagements contractuels de Preneur notamment le paiement des loyers et des charges, renonçant expressément à toutes demandes indemnitaires ou de diminution de loyer ou de résiliation anticipée du présent bail liées à l'exécution des travaux.

3. Les présentes Dispositions Préalables font partie intégrante de l'accord global et indivisible des Parties et sont substantielles du consentement du Bailleur aux opérations qui y sont visées et particulièrement à la conclusion du présent Bail 2021.

*



CONTRAT DE BAIL

ARTICLE 1. BAIL - DESIGNATION

1.1. Au titre du présent contrat de bail, (le « Bail »), Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués situés au premier étage de l'Immeuble, situés au rez-de-chaussée, selon le plan annexé à l'**Annexe 1.1**, que Lacelier déclare parfaitement connaître, pour les avoir occupés précédemment.

1.2. Les Locaux Loués sont à usage de bureaux commerciaux, le Bailleur garantissant cet usage et l'affectation des Locaux loués au Preneur.

1.3. Les Locaux Loués tels que désignés ci-dessus sont pris à bail par le Preneur ainsi qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent, au jour de l'entrée en jouissance, avec leurs annexes et servitudes, étant entendu que toute erreur, dans la désignation ou la composition des Locaux Loués ne peut donner lieu à aucun recours ni réclamation du Preneur, celui-ci déclarant en avoir une parfaite connaissance et les prendre en l'état, les reconnaissant conformes à ce qu'il en attend et aptes en l'état à l'usage auquel il les destine.

1.4. Il est expressément convenu entre le Preneur et le Bailleur de l'indivisibilité des Locaux Loués qui est substantielle et déterminante de leur volonté de conclure le Bail.

1.5 S'agissant des Locaux Loués, l'attention du Preneur, qui le reconnaît, a été particulièrement attirée, sur les obligations lui incombant au titre de l'utilisation et de l'entretien des locaux, dont en tant que de besoin des parties vitrées, notamment rappelées aux articles 8.5 et 8.13 ci-après.

Le Preneur s'engage par conséquent à souscrire tous contrats de nettoyage et d'entretien nécessaires et à veiller à ce que l'utilisation le cas échéant des verrières n'entraîne aucun désagrément, nuisance ou dommage causé tant aux autres occupants de l'Immeuble, qu'à l'Immeuble ou à l'entretien de celui-ci. Sont notamment visés les désagréments ou nuisances ou dommages sonores, le jet de tous détritux, le bouchage des gouttières par tous détritux y compris végétaux (envol de feuilles ou de papiers), etc.

Le Preneur est personnellement et de plein droit débiteur de la prévention et de la réparation, y compris financière, de tous désagréments, nuisances ou dommages qui résulteraient du non-respect des stipulations du présent article 1.5, lesquelles constituent des obligations de résultat ; le Bailleur se réservant le droit de se substituer à toute éventuelle défaillance du Preneur et à lui refacturer tous dépenses ou coûts en résultant.

En outre, toute violation des dispositions du présent article ainsi que de celles de l'article 8.14, notamment relatives à la jouissance paisible des voisins, permet au Bailleur de mettre en œuvre les dispositions des articles 10 et 12 du Bail, le Preneur étant, en cas de mise en œuvre de la clause résolutoire de l'article 12, de plein droit débiteur du Bailleur d'une indemnité équivalente à trois (3) mois de Loyer H.T. à titre de clause pénale, outre le paiement ou




remboursement de tous dépenses et dommages et intérêts que le Bailleur réclamerait au Preneur au titre des conséquences de la violation de ses obligations.

1.6 Il est rappelé qu'au titre de travaux d'aménagement des Locaux Loués demandés par Lacelier, Lacelier doit rembourser au Bailleur un montant qui a été forfaitairement fixé par les Parties à quinze mille (15.000,00 €) euros H.T. et lui sera payé à réception de la facture. Il est convenu des modalités de paiement suivantes en trois échéances : le premier tiers lors de l'Entrée en vigueur du Bail, le deuxième tiers le 1^{er} août 2021, le troisième tiers le 30 novembre 2021. L'absence de respect d'une échéance rend exigible la totalité de la somme impayée. Il est précisé que le paiement de ce remboursement est dû par Lacelier à Louxor y compris en cas d'application des stipulations de l'article 15 du Bail.

Article 2. DESTINATION DES LIEUX

2.1. Le Preneur doit utiliser les Locaux Loués paisiblement et aux fins d'usage de bureaux.

2.2. D'une façon générale, le Preneur ne doit exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires.

2.3. Le Preneur doit se conformer aux lois, règlements, et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation, y compris à tout agrément de l'autorité administrative compétente qui serait ou deviendrait nécessaire, dont le Preneur fera le cas échéant son affaire personnelle, sans avoir obtenu une telle autorisation ; le Preneur déclarant qu'il a obtenu toute autorisation éventuellement nécessaire pour la signature du Bail, l'utilisation par lui des Locaux Loués en tant que bureaux à usage commercial conformes à l'exercice de son activité.

Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires sont fournies au Bailleur à sa première demande.

2.4. La destination contractuelle des Locaux Loués 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 des activités spécifiques du Preneur, garantissant seulement leur usage et affectation tel que précisé ci-dessus.

Article 3. DURÉE

3.1. Le Bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) ans à compter de sa date d'Entrée en jouissance, telle que celle-ci est définie aux Dispositions Préalables, (la « Date d'Effet »).

3.2. Il se termine de plein droit et automatiquement, sans formalité ni préavis, à son terme.

3.3. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de Commerce permettant, pour les baux conclus pour une période supérieure à neuf ans, de déroger à la faculté du Preneur de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, les Parties conviennent expressément que le présent Bail est conclu pour une période ferme de 6 ans, cette condition étant déterminante du consentement du Bailleur. Il est par ailleurs entendu que tout congé qui serait donné par le Preneur pour mettre fin anticipée au Bail à l'expiration de cette période ferme devra l'être dans les formes légales.

3.4. Le Bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce.

3.4.1. Si ces dispositions, visées ci-dessus, venaient à être modifiées ou abrogées les Parties conviennent d'ores et déjà qu'à son expiration le Bail sera, en cas de renouvellement, renouvelé selon ces mêmes dispositions telles qu'elles existent à la date de signature du Bail.

3.4.2. De convention expresse entre les Parties, la destination des Locaux Loués étant à usage de bureaux, les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce ne sont pas applicables au bail ni à ses renouvellements.

3.5. En cas de renouvellement intervenant en fin de Bail, la durée du bail renouvelé sera de neuf (9) années, sauf accord des Parties pour une durée plus longue ; le Preneur recouvrant le droit, sauf convention particulière des Parties lors du renouvellement, de résilier le bail renouvelé à l'expiration de chaque période triennale, moyennant un congé délivré au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance.

3.6. Si, pendant la durée du Bail, le Bailleur cède à une tierce personne physique ou morale tout ou partie des Locaux Loués, celle-ci se trouvera substituée au Bailleur, éventuellement partiellement, dans les droits et obligations résultant de l'actuel Contrat de Bail, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les Parties, apporte novation au Bail. De convention expresse, les garanties de toute nature constituées par le Preneur au profit du Bailleur seront alors de plein droit transmises au profit du nouveau propriétaire des Locaux Loués.

Article 4. LOYER

4.1. Définition du Loyer principal :

4.1.1 Le Bail est consenti et est accepté moyennant un loyer principal annuel, sous réserve des stipulations de l'article 5.1 ci-après, (le « Loyer ») d'un montant hors taxe de trois cent quarante mille (340.000,00 €) euros H.T., étant précisé que le Loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de Loyer, le Preneur étant en outre tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit, y compris toute variation du taux de la T.V.A., qui pourraient être exigibles sur le Loyer, les charges et autres paiements prévus par le Bail. En tant que de besoin, le Bailleur déclare avoir



exercé l'option d'assujettissement à la T.V.A. qu'il maintiendra pendant toute la durée du Bail et remet au Preneur ladite option à la TVA (**Annexe 4.1.1**)

4.1.2 Le Loyer est payable trimestriellement d'avance le premier jour de chaque trimestre civil.

4.1.3 Le Preneur s'engage à régler les loyers, charges et accessoires et toutes sommes dues en vertu du Bail, selon les modalités qui lui seront indiqués par le Bailleur.

Sauf demande contraire du Bailleur, le paiement des loyers et des charges telles qu'elles sont définies à l'article 5 du Bail « REGLEMENT DES CHARGES, PRESTATIONS ET DEPENSES » sera effectué par virement bancaire sur le compte du Bailleur, selon Relevé d'Identité Bancaire joint en **Annexe 4.1.3**, le Preneur s'engageant à maintenir ce virement pendant toute la durée du Bail.

4.2 Indexation conventionnelle du loyer (clause dite d'échelle mobile)

4.2.1 Les Parties conviennent d'indexer le Loyer sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le Loyer en cours de l'année N est automatiquement soumis à indexation annuelle à la date anniversaire de la prise d'effet contractuelle du Bail, (la « Date Anniversaire »), pour l'année N+1, suivant le dernier indice des loyers des activités tertiaires (indice « ILAT ») publié par l'INSEE au jour de la signature du Bail, l'indice de comparaison de l'année précédente devenant le nouvel indice de base. L'indexation intervient annuellement de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer en cours ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif. Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

4.2.2 Si au cours du Bail ou de l'occupation des Locaux Loués, la publication de cet indice devait cesser, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, l'indice le plus proche parmi ceux existant alors.

4.2.3 Au cas où l'indice de référence ne serait pas publié à une Date Anniversaire, le Bailleur peut demander au Preneur une provision jusqu'à la publication de l'indice de référence et calculée sur la base du dernier indice publié.

4.2.4 A titre dérogatoire, l'indexation contractuelle annuelle du montant du Loyer, visée au présent article, prend effet à compter de la deuxième période triennale. Il en résulte que le montant du Loyer en vigueur au quatrième trimestre 2024 sera ajusté par l'indexation à compter du 1^{er} avril 2025. Il s'agit d'une condition essentielle et déterminante non seulement de la volonté du Bailleur de conclure le Bail et d'en poursuivre l'exécution mais également de l'accord des Parties à ce titre ainsi qu'aux conditions, notamment financières, du Bail.



En conséquence, les Parties conviennent expressément, d'un commun accord, que sa non-application partielle ou totale, pour quelque cause que ce soit à l'exclusion de la seule volonté unilatérale du Bailleur, autorise le Bailleur, seul, si bon lui semble, à résilier le Bail de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de formuler une demande en justice, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Preneur, qui y consent en toute connaissance, renonçant irrévocablement à toute contestation à cet égard.

Le Loyer en cours de l'année N est automatiquement soumis à indexation annuelle à la date anniversaire de la prise d'effet contractuelle du Bail.

4.2.5 En tant que de besoin, il est précisé que le présent article constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale applicable aux baux soumis au statut des baux commerciaux et prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

ARTICLE 5. REGLEMENT DES CHARGES, PRESTATIONS ET DEPENSES, TAXES ET IMPOTS

5.1. Définition des charges :

5.1.1. Il est entendu qu'en sus du Loyer dû au Bailleur, le Preneur est redevable du paiement au Bailleur de tous impôts, taxes, contributions, toutes charges locatives, se rapportant aux Locaux Loués et à l'Immeuble, en ce notamment compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ; les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement (taxe de balayage, taxe et redevance d'enlèvement des ordures ménagères, intégralité de la taxe annuelle, pour toute année commencée, sur les bureaux en région Ile-de-France, etc.) ainsi que, le cas échéant, tous nouveaux impôts, taxes redevances et charges exigibles en cours et/ou au titre du Bail.

5.1.2. Il s'agit des charges et dépenses de toute nature incombant au Bailleur, afférentes directement ou indirectement aux Locaux Loués et aux parties réputées communes de l'Immeuble, et incluant tous impôts, taxes, redevances, contributions ou autres afférents aux Locaux Loués quelle que soit leur dénomination, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal. Les charges locatives imputables au Preneur incluent notamment l'ensemble des charges visées au décret 87-713 du 26 août 1987 et à la circulaire 74-215 du 18 décembre 1974 (Annexe 5.1.2).

5.1.3 Le Preneur, qui le reconnaît, a été informé préalablement à la signature du Bail des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur ainsi que la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires de l'Immeuble.

Les charges, impôts, taxes et redevances relatifs à l'Immeuble dans son ensemble sont répartis entre ses occupants au prorata des surfaces occupées ; la part de quantités des Locaux Loués par le Preneur est annexée au présent Contrat en **Annexe 5.1.3**.




Il est rappelé que, si le contrat de bail doit préciser la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier, cette répartition peut toutefois faire l'objet d'une pondération conventionnelle dès lors qu'elle demeure fonction de la surface exploitée.

Une liste des charges, impôts, taxes et redevances, précisant leur affectation au Preneur ou au Bailleur, est annexée au présent Contrat en **Annexe 5.1.3**.

5.1.3.1 Il est en outre entendu que le Bailleur remettra au Preneur à la date d'effet du Bail :

- (i) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, lequel est annexé au présent Contrat en **Annexe 5.1.3.1 (i)** ;
- (ii) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût, lequel est annexé au présent Contrat en **Annexe 5.1.3.1 (ii)**.

5.1.3.2 A cet égard, il est rappelé qu'en application des dispositions des articles L.145-40-2 et R. 145-37 du code de commerce :

- Tous les ans, le Bailleur a l'obligation de communiquer au Preneur un état récapitulatif des charges locatives.
- Lors de la conclusion du présent Bail, puis tous les trois ans, le Bailleur est tenu de communiquer au Preneur un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes, et leur coût. Ces informations sont communiquées au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.
- À la demande du Preneur, le Bailleur lui communique également tout document justifiant le montant de ces travaux.

5.1.3.3 Il est enfin précisé que :

- dans le cas d'un changement susceptible de modifier la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'Immeuble le Bailleur en informera le Preneur est tenu d'en informer les locataires ;
- le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au Preneur doit correspondre strictement aux Locaux Loués et à la quote-part des parties communes nécessaires à leur exploitation.

A titre d'information non contractuelle, le montant annuel des strictes charges de dépenses locatives est estimé au jour de la conclusion du Bail à la somme d'environ 10.650 euros.



5.1.4 Aucuns frais de gestion du loyer ne sera facturé au Preneur.

5.2 Exigibilité des charges :

Les charges sont acquittées par versement au Bailleur d'une provision trimestrielle, (la « Provision Trimestrielle »), calculée par le Bailleur et augmentée de la TVA. Pour la première année contractuelle, la Provision Trimestrielle de charges est basée sur un montant estimé de 18 € H.T. par m².

Il est également rappelé que l'impôt foncier est estimé à environ 4.130 euros par an et que la taxe annuelle sur les bureaux est de 19,63 euros pour 2020 par m².

Toutes sommes dues à ce titre sont exigibles et payables au plus tard dans un délai de dix (10) jours à compter de l'envoi de l'avis de paiement et des justificatifs au Preneur.

ARTICLE 6. PAIEMENTS

6.1. Le Preneur effectue tous paiements dus en vertu du Bail au Bailleur ou à son mandataire, à leurs dates d'exigibilité.

6.2 Tout paiement de Loyer, charges, prestations, dépenses ou autres sommes ou indemnités ou dépôt de garantie, dû en vertu du Bail, qui ne serait pas effectué en valeur à sa date d'exigibilité portera de plein droit intérêts au Taux de refinancement semestriel de la Banque Centrale Européenne en vigueur au 1^{er} juillet 2020, majoré de 10 points, calculés *pro rata temporis* et sans besoin d'une demande ou d'une mise en demeure du Bailleur.

6.3 A défaut de paiement d'une somme de quelque nature que ce soit due au titre du Bail, à son échéance, et huit (8) jours après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 10 % des sommes dues est appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus à la clause 6.2 ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de la mise en jeu de la clause résolutoire.

ARTICLE 7. DEPOT DE GARANTIE

7.1. En exécution et pendant la durée du Bail, le Preneur doit verser au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à six (6) mois du montant du Loyer, remise en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des obligations locatives à la charge du Preneur et notamment du paiement de toute dette de loyer, de charges, de réparations locatives, de remise en état des lieux ou d'indemnités d'occupation, étant précisé que le Bailleur pourra procéder à toute compensation entre la restitution de tout ou partie du dépôt de garantie et le paiement des dettes du Preneur notamment en cas de procédure collective de celui-ci conformément aux dispositions de l'article L. 622-7, I du Code de commerce.

Le montant du dépôt de garantie est diminué ou majoré à chaque réajustement du montant du Loyer de façon à toujours correspondre à six mois (6) mois du montant du Loyer.

7.2. Le dépôt de garantie est exigible et payable au Bailleur à la date de l'entrée en jouissance du Bail et indépendamment de la délivrance des Locaux Loués.

Il s'agit d'une condition substantielle et déterminante pour le Bailleur de la conclusion du Bail et des engagements que le Bailleur a souscrit au titre des Dispositions Préalables, y compris les termes de la résiliation du Bail 2020.

7.3. Le dépôt de garantie sera restitué au Preneur à la fin du Bail après déduction des sommes, de quelque nature que ce soit y compris indemnitaire, dues au Bailleur ou devant être supportées par le Preneur pour toute raison.

7.4. A la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, il est entendu que :

- (i)** le Preneur ne peut imputer toute dette, notamment de Loyers ou de charges, qu'il aurait envers le Bailleur sur le montant du dépôt de garantie ;
- (ii)** le Bailleur peut de plein droit procéder au paiement de toute créance qu'il aurait envers le Preneur par compensation avec la créance de dépôt de garantie du Preneur ; notamment en cas de procédure collective du Preneur, le Bailleur peut opérer cette compensation avec ses créances, notamment de Loyers et de charges, en imputant le dépôt de garantie en priorité sur ses créances de son choix, notamment en priorité sur les Loyers et charges antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, à la condition d'avoir valablement déclaré la créance dont il invoque la compensation auprès du mandataire ou du liquidateur judiciaire, selon les cas. En cas de poursuite de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, postérieurement au jugement d'ouverture, le Bail sera poursuivi aux conditions contractuelles arrêtées par les Parties avant le jugement d'ouverture.

ARTICLE 8. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le Bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aussi à celles suivantes, qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit.

Le Preneur s'oblige à exécuter toutes ces conditions sans indemnité ou diminution de loyer.

8.1. Le Preneur doit garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, les Locaux Loués de meubles, objets mobiliers et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du Loyer, des charges et de l'exécution des conditions du Bail.

Le Preneur tiendra les Locaux Loués constamment utilisés les jours ouvrables sauf, éventuellement, en cas de fermeture au cours des périodes de vacances et de travaux.

8.2. Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger des travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du Bailleur, pendant toute la durée du Bail.

8.3 Le Bailleur déclare que les Locaux Loués sont aux normes pour un usage de bureaux.

Le Preneur fera exécuter à ses frais tous travaux d'entretien, sans pouvoir exiger du Bailleur à quelque époque que ce soit, pendant la durée du bail, aucune réparation ni amélioration quels qu'en soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer ou charges de ce chef.

De même, le Preneur s'engage à tenir les lieux en bon état pendant toute la durée du Bail, et effectuer le cas échéant, les réparations de toute nature sauf celles prévues par l'article 606 du Code Civil, ou résultant de la vétusté.

Le Preneur s'engage à entretenir et à remplacer à ses frais les installations : équipements, canalisations, appareils, fermetures, etc., et, généralement, tous les éléments garnissant ou composant les Locaux Loués, sauf cas de vétusté ou de travaux pouvant relever de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra immédiatement aviser le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne lesdites prestations et travaux en ses lieu et place, 30 (trente) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, mais également lorsque des travaux d'urgence s'avèreraient nécessaires dans les huit (8) jours. Le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze (15) jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur dès qu'il constatera l'apparition de rats, souris, insectes (punaises, cafards, etc..).

Le Preneur s'interdit de charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute, de s'assurer, à ses frais, de ce poids auprès de l'architecte de l'Immeuble qui sera désigné par le Bailleur.

8.4. Il est interdit au Preneur d'entreprendre et d'effectuer toute modification, tout changement de distribution, toute démolition quelconque, toute construction de quelque nature que ce soit dans les Locaux Loués concernant le gros œuvre avant d'avoir formulé une demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur et avant que cette demande n'ait reçu l'approbation préalable et écrite de ce dernier et de l'architecte de l'Immeuble ainsi que si besoin toutes autorisations administratives et de copropriété, les honoraires de l'architecte, et plus généralement de toute partie intervenante (bureaux d'études, bureaux de contrôle, etc.), étant à la charge du Preneur. Le Bailleur devra répondre à toute demande à ce titre, dûment justifiée par un descriptif technique et un



rapport d'un bureau d'études qualifié, dans un délai de 45 (quarante-cinq) jours, à compter de la réception de la demande du Preneur, le défaut de réponse valant acceptation du Bailleur.

8.5. Le Preneur doit, pendant toute la durée du Bail et de son occupation, de droit ou de fait, réelle ou juridique, directe ou indirecte des Locaux Loués, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en bon état de propreté, d'entretien, de réparation, et de remplacement sauf vétusté et article 606 du Code civil, de sorte qu'à l'expiration du Bail ou au départ du Preneur, les Locaux Loués soient rendus en bon état.

(i) Le Preneur doit à ses frais et sous sa responsabilité, entretenir en bon état les revêtements des sols, murs, et plafonds, les terrasses, les serrures, portes, fenêtres, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, etc. ainsi que toutes canalisations et conduits intérieurs et extérieurs, sauf vétusté et les travaux relevant de l'article 606 du Code civil. Il doit prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.

Particulièrement, la décoration végétale, le mobilier et l'utilisation des terrasses ne doivent en aucun cas affecter leur structure et leur étanchéité.

(ii) Le Preneur supporte les frais de réparations des dégâts de toutes espèces causés par l'inobservation des conditions prévues au présent article, ainsi que des excédents de consommation que cette inobservation entraînerait.

(iii) Pour le seul cas du maintien en vigueur de toutes garanties des fabricants, le Preneur accepte expressément : (a) que le Bailleur conclut, avec des entreprises choisies par ce dernier, certains contrats d'entretien afférents aux Locaux Loués ; et : (b) de rembourser au Bailleur tous coûts y afférents. Le Preneur pourra toutefois souscrire directement lesdits contrats avec la ou les entreprises débitrices de la garantie.

Les autres contrats d'entretien seront souscrits par le Preneur avec toute entreprise de son choix et dans le respect dudit bail, éventuellement sous la forme d'un contrat d'entretien multi technique.

8.6. Le Preneur souscrira tous abonnements à l'eau, à l'électricité et au téléphone, en paiera régulièrement les abonnements, la location de compteurs et la consommation à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il souscrira également, pendant toute la durée de son occupation, directement et à ses frais exclusifs, le contrat d'entretien de la climatisation.

Il ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyers en cas d'interruption dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone quelle qu'en soit la cause.



8.7. Le Preneur est responsable de toutes réparations à la charge du Bailleur que ce dernier aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, qu'il s'agisse des Locaux Loués ou des autres parties de l'Immeuble. Le Preneur doit avertir, par écrit et sans tarder, le Bailleur des réparations à la charge de ce dernier devant être faites aux Locaux Loués dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

8.8. Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur ayant la nature d'immeuble par destination restent acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur, au jour du départ des Locaux Loués du Preneur et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'en exiger la remise, en tout ou partie, dans l'état stipulé au procès-verbal d'état d'entrée dans les lieux qui sera dressé, aux frais du Preneur.

8.9. Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque ou autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, au de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de travaux.

8.10. Le Preneur supportera, et ce sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution de loyer, quelle qu'en soit les inconvénients et la durée, même si elle excède 40 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, toutes réparations ou tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter, même s'ils ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les commissions administratives ou les mises aux normes obligatoires; étant entendu que le Bailleur fera en sorte d'une part que le Preneur puisse accéder à l'Immeuble et utiliser les Locaux Loués et d'autre part devra effectuer ces travaux avec diligence et sans discontinuité, afin de minimiser le préjudice causé au Preneur.

Sauf pour les réparations ou travaux urgents, un planning sera établi entre les Parties pour les travaux effectués dans les Locaux Loués.

Le Preneur supportera de même tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le Preneur.

8.11. La présente clause ne constitue pas une dérogation à l'article 1723 du Code civil en ce qui concerne les Locaux Loués, étant précisé que le Preneur ne pourra s'opposer aux passages de gaines, de conduites ou de câbles, qui n'affecterait pas la jouissance des Locaux Loués ni le nombre de postes de travail convenu au titre de l'effectif admissible.

8.12. Le Preneur doit supporter à ses frais, toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur, d'installations intérieures à son usage personnel pouvant être exigées par les compagnies distributrices de la distribution des eaux, de l'électricité, de téléphone.

8.13. Le Preneur ne peut, sans autorisation préalable et écrite du Bailleur, établir aucun auvent, marquise, tente mobile ou store extérieur quelconque. En tout état de cause, il incombe au Preneur d'en supporter les coûts et d'obtenir toute autorisation requise, ainsi que de régler les éventuels droits y afférents.

En cas de nécessité de demander l'accord de la copropriété, le Bailleur devra au préalable donner son autorisation au Preneur au titre des éléments relevant de cette autorisation et requerra cette autorisation pour le compte du Preneur.

Le Preneur devra enlever ces éléments et matériels en fin de jouissance, à ses frais.

8.14. Perturbations diverses :

Le Preneur ne doit pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils ; il ne devra pas utiliser des appareils quelconques susceptibles d'être entendus hors des Locaux Loués ni utiliser tout appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision sans avoir muni ces appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour autrui.

Le Preneur ne doit pas installer un moteur quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur, à l'exception du matériel usuel de bureau en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux autres locataires de l'Immeuble et aux voisins. Il devra supprimer ceux installés avec autorisation, si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivent des réclamations justifiées des autres locataires de l'Immeuble ou des voisins.

Le Preneur fait son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils d'émission ou de réception des ondes de la suppression des bruits ou parasites troublant sa propre réception des ondes, sauf s'ils émanent d'installations du Bailleur.

Le Preneur, ne devant pas troubler la jouissance paisible des voisins, fait son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur. Il devra veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité des Locaux Loués.

Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci est tenu de les lui rembourser à première demande.

Le Preneur doit faire cesser toutes plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

8.15. Plaques et enseignes :



Le Preneur ne peut exposer aucun objet aux fenêtres et aux murs ni en déposer sur les appuis. Il lui est interdit également de mettre des plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, fenêtres, façades appuis, bandeaux, dans les trumeaux, ou à l'entrée, de l'Immeuble, sans l'autorisation expresse du Bailleur et le cas échéant de la copropriété.

En cas d'autorisation, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative ou d'urbanisme nécessaire et du paiement de tous droits et taxes y afférents, de manière que le Bailleur ne puisse être recherché à ce sujet.

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé, à apposer à l'extérieur de l'Immeuble et à l'intérieur de l'entrée de l'Immeuble à l'endroit indiqué par le Bailleur, une plaque portant toutes indications utiles sur sa dénomination et son activité, et conforme à un modèle et aux dimensions préalablement agréées par le Bailleur et le cas échéant, les administrations compétentes.

8.16. Visite des lieux :

(i) Le Preneur doit laisser pénétrer en tout temps aux heures ouvrées, dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires, ses entrepreneurs et ouvriers, et l'Architecte, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux Loués ; et de même pour les réparer et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations.

Si ces prescriptions ne sont pas observées et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Locaux Loués, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le Preneur si ce dernier n'a pas pu être contacté dans un délai de deux (2) heures.

(ii) En outre dès les trois (3) derniers mois de jouissance des Locaux Loués, ou encore en cas de mise en vente de l'Immeuble, en tout ou partie, le Preneur doit laisser visiter les Locaux Loués par le ou les représentants du Bailleur chaque jour ouvré de dix à dix-sept heures, et à toute autre heure avec l'autorisation du Preneur, laquelle ne pourra être refusée que pour motif légitime, et laisser apposer un panneau ou écriteau même sur calicot, aux fenêtres ou balcons ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable, sans porter atteinte à la jouissance des Locaux Loués ni au standing du Preneur.

Le Preneur doit remettre les clés des Locaux Loués le jour de son déménagement, même si celui-ci a lieu avant le terme, pour que le Bailleur dispose des Locaux Loués à compter du lendemain du déménagement, et ce sans restitution de Loyer en cas de déménagement anticipé.

8.17. Etat des lieux d'entrée et de sortie :

(i) Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles, lors de la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur et lors de leur restitution après complet déménagement et avant remise des clés.



- (ii) Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions stipulées ci-dessus, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié par le Bailleur et le Preneur.
- (iii) Un pré état de lieux des Locaux Loués pourra être établi entre les Parties à la demande du Bailleur avant le départ du Preneur, afin de définir les travaux de remise à l'état neuf des Locaux Loués devant être réalisés par le Preneur.
- (iv) Le Preneur est tenu d'effectuer, avant son départ des Locaux Loués, toutes réparations à sa charge. A défaut, le Preneur est, à compter de son départ, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale au dernier montant en cours du Loyer, augmenté des charges, le tout calculé sur une base journalière, pendant le temps nécessaire pour la remise en l'état neuf des Locaux Loués, sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir la réparation du préjudice réellement subi, notamment à raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative dès le départ du Preneur.
- (v) En cas de désaccord sur la nature ou le montant des réparations restant éventuellement à effectuer, la Partie la plus diligente pourra alors faire désigner un expert par simple requête auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

L'expert aura pour mission de chiffrer le montant éventuellement à la charge du Preneur, aux termes d'un rapport dont les Parties s'engagent, dès à présent, à accepter les conclusions. Si les sommes sont dues par le Preneur, les honoraires de l'architecte de l'Immeuble et de l'expert seront entièrement à sa charge ; à défaut, ils seront répartis au prorata entre les Parties.

8.18. Prescriptions diverses :

Le Preneur ne peut déposer ou entreposer aucun objet dans les parties communes de l'Immeuble ni devant l'Immeuble.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui ne puisse être susceptible de porter atteinte au standing de l'Immeuble.

Le Preneur devra payer ses consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs et les frais de téléphone, de télécopie, de télex et autres télécommunications.

Le Preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété s'il en existe un et à ses modifications éventuelles, et s'oblige à les respecter en permanence sous la sanction éventuelle de la clause résolutoire ci-après.

8.19. Impôts et taxes :



Le Preneur devra régler ses impôts personnels et mobiliers, sa contribution économique territoriale et tout impôt ou taxe à sa charge ainsi que tout nouvel charge, impôt ou taxe lui incombant de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition.

8.20. Responsabilité et recours :

Le Preneur renonce expressément et fera renoncer ses éventuels sous-locataires et leurs assureurs à tous recours et actions contre le Bailleur :

- (i)** du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et de toutes pertes d'exploitation même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris du fait des dommages causés à celui-ci ou des pertes subies par les éléments incorporels attachés audit fonds, de même si l'endommagement ou la destruction résulte d'un vice de construction, ou qu'ils aient pour cause le fait d'un colocataire, gardien ou autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable ;
- (ii)** en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans l'Immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans l'Immeuble ne pouvant y suppléer ;
- (iii)** pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans l'Immeuble, notamment par suite de rupture ou irrégularité, dans la mesure où ils existent, dans les services de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue, le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur des interruptions ; ce dernier ne pouvant exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services, sauf faute avérée du Bailleur ;
- (iv)** pour les dégâts causés aux Locaux Loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, et pour les troubles de jouissance ou pertes d'exploitation en résultant ;
- (v)** en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation en cas d'interruption ou d'irrégularité dans les services des Locaux Loués et notamment, dans la mesure où ils existent, ceux du gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue,



provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées, soit de toute autre cause indépendante, de la volonté du Bailleur.

Pour autant, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour qu'il soit remédié à la situation dans les plus brefs délais.

8.21. Sécurité :

8.21.1 Le Preneur s'engage à respecter toutes règles et consignes de sécurité concernant les Locaux Loués et l'Immeuble qui pourrait résulter de toute instruction écrite du Bailleur ou de son mandataire ou de toute administration.

8.21.2 Pour chacun de ses préposés amenés à accéder aux Locaux Loués, le Preneur s'engage à solliciter du Bailleur un badge d'accès à l'Immeuble, avec identification nominative de son utilisateur.

Chaque badge sera remis au Preneur moyennant le versement d'un dépôt de garantie qui lui sera restitué lors du retour du badge au Bailleur.

8.22. Destruction des Locaux Loués :

(i) Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité, par vice de construction, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute, incendie, explosion ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bail est résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, le Loyer n'étant plus dû par le Preneur et le dépôt de garantie lui étant remboursé.

(ii) Si les Locaux Loués viennent à être détruits partiellement, par vétusté, vice de construction, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute, incendie, explosion ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article 1772 du Code civil, aura seul la faculté de résilier le Bail de plein droit sans indemnité de part et d'autre, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le Bail moyennant une diminution de loyer, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra. Si le Bail est poursuivi, le Preneur bénéficiera d'un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction partielle peut être imputée à ce dernier. Il est précisé que dans ce deuxième cas, le Bail continue à porter sur l'intégralité des Locaux Loués sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra et que l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par un expert choisi par le Bailleur et le Preneur et faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les 15 jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts

égales entre le Bailleur et le Preneur de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert choisi ou désigné.

8.23. Assurances :

8.23.1. Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

(i) L'Immeuble y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements, y compris tous revêtements des sols, murs, et plafonds, les équipements des parties communes et installations communes, contre les risques suivants :

- Incendie et foudre,
- Toutes explosions,
- Dommages électriques,
- Chute d'aéronefs et objets aériens,
- Choc de véhicules appartenant à un tiers,
- Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes,
- Fumée,
- Grèves, émeutes, et mouvements populaires,
- Vandalisme et actes de malveillance,
- Dégâts des eaux,
- Bris de glaces pour les parties communes,
- Bris de glaces pour l'intégralité du mur rideau.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder trois années et les honoraires d'experts.

(ii) Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait des bâtiments constituant l'Immeuble et des installations des parties communes, ainsi que les activités du personnel chargé de ces mêmes parties communes.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables relatifs à la couverture des biens immobiliers, objets du Bail. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des contrats d'assurances du Bailleur.

8.23.2. Le Preneur devra assurer à ses frais auprès d'une compagnie d'assurances solvable et notoirement connue, les meubles, objets mobiliers, matériels, ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans les Locaux loués contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion et dégâts des eaux ainsi que le recours des tiers et des voisins et le bris de glaces à l'intérieur des Locaux Loués, la perte de jouissance, et ce pour toute la durée du Bail. Le Preneur justifiera de ses assurances au Bailleur à première réquisition de celui-ci.

Le Preneur devra assurer sa responsabilité civile, notamment pour tous dommages corporels ou matériels provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à la charge




du Preneur ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur.

Les contrats d'assurances souscrits par le Preneur et ses éventuels sous-locataires devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties prévues au présent article, à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Réciproquement et compte tenu de la renonciation à recours de la part du Preneur, ses sous locataires et de leurs assureurs, le Bailleur et ses assureurs renoncent, pour les mêmes sinistres, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur, ses sous locataires et leurs assureurs.

Les contrats d'assurances souscrits par le Preneur doivent stipuler que toute résiliation ou cessation partielle ou totale de garantie ne peut intervenir que dans un délai de quinze (15) jours après notification au Bailleur de cet évènement.

En vue de l'exécution des stipulations du présent article, le Preneur doit adresser au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses contrats d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré, toutes primes dues ayant été réglées, dans les conditions ici prévues ; de même qu'il devra, si le Bailleur le lui demande, justifier à tout moment du paiement des primes correspondantes au moyen de telles attestations.

Faute par le Preneur de souscrire et/ou renouveler ses contrats d'assurances ou d'en payer les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, le tout sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire stipulée au Bail.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'Immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des autres locataires de l'Immeuble et/ou des voisins. Le Preneur doit notifier au Bailleur toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du Bailleur sous peine de demeurer personnellement responsable envers le Bailleur des conséquences de son silence.

Le Preneur s'engage à prévenir, par courriel, le Bailleur ou son mandataire, de la survenance de tout sinistre, dans les 24 heures de sa découverte et à le confirmer par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine de demeurer personnellement tenu au paiement du montant qui n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclaté à la compagnie qui assure l'Immeuble.

Il est expressément convenu que le Bailleur peut à tout moment pendant la durée de l'occupation des Locaux Loués par le Preneur souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toute assurance complémentaire qui pourrait lui paraître nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le



cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur.

8.24. Risques :

8.24.1 Il est rappelé que le Preneur, qui le reconnaît, a reçu préalablement à la signature du Bail les informations requises par la loi et relatives aux risques environnementaux, dont :

- L'information préventive sur les risques naturels majeurs identifiés à Paris,
- L'état des risques et pollutions,
- Le diagnostic relatif aux matériaux et produits contenant de l'amiante,
- Le diagnostic de performance énergétique.

En tant que de besoin, le Bailleur mettra à la disposition du Preneur, à l'issue des Travaux, les diagnostics actualisés.

8.24.2 Le Preneur s'engage à respecter les prescriptions réglementaires applicables au cours du Bail, dont notamment celles liées aux risques suivants.

(i) Amiante et autres matériaux nocifs ou dangereux

Un état constatant l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante établi selon les dispositions légales en vigueur a été remis au Preneur préalablement à la signature des présentes.

Il est précisé que le Bailleur ne garantit ni l'exhaustivité ni le contenu de cet état, mais seulement qu'il a été dressé conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant de l'amiante et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des lieux loués.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc. conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

(ii) Plan de prévention des risques technologiques et des risques naturels prévisibles

L'état des risques et pollutions visé par l'article L.125-5 du Code de l'Environnement a été remis au Preneur préalablement à la signature des présentes.



Connaissance prise dudit état, le Preneur renonce à tous recours et réclamations à ce titre à l'encontre du Bailleur.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques au sens du Code des assurances.

(iii) Risque sismique

Le risque sismique figure dans l'état des risques et pollutions.

Connaissance prise dudit état, le Preneur renonce à tous recours et réclamations à ce titre à l'encontre du Bailleur.

(iv) Pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

Article 9. JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES – CESSION – SOUS-LOCATION

Il est interdit au Preneur d'octroyer la jouissance de tout ou partie des Locaux Loués y compris par le biais d'une location gérance. Le Preneur ne peut, sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, libre de la refuser, sous-louer tout ou partie des Locaux Loués ni céder son Bail sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Le Preneur ne peut sous-louer tout ou partie des Locaux Loués sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

ARTICLE 10. INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur a la faculté distincte, quinze (15) jours après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par acte extrajudiciaire resté sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine

échéance du loyer, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et de la mise en jeu de la clause résolutoire.

ARTICLE 11. TOLERANCES

Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, qu'elle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme valant modification ou suppression ou renonciation à ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

ARTICLE 12. CLAUSE RESOLUTOIRE

12.1. A défaut de paiement à leur échéance ou de leur appel par le Bailleur : de tout ou partie d'un seul terme du Loyer ou des charges, y compris si celles-ci sont appelées, provisionnellement ou non, avec le Loyer ; en ce compris le paiement de toutes provisions sur charges ou de toutes régularisations de charges, ou de remboursement de toutes taxes, ou de paiement de rappel de Loyer par application de la clause d'échelle mobile, ou de paiement de toutes indemnités pénales ou de retard, ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire ou s'y rapporte ; ou de paiement du Dépôt de garantie ou de ses régularisations ; ou de remboursements ou indemnités de toute nature, y compris d'occupation ou autres, qui sont payables au Bailleur au titre du Bail et de son exécution ou mauvaise exécution ; ou à défaut d'exécution de l'une quelconque des stipulations ou conditions du Bail, toutes les conditions étant de même rigueur ; ou en cas de violation par le Preneur des obligations qui lui sont imposées par des textes légaux et/ou réglementaires ; et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit, sans préjudice de tous dépenses, dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

12.2. Si le Preneur reste dans les Locaux Loués au-delà de la résiliation du Bail, il est redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue, d'un montant de mille cinq cents euros (1.500,00 €) hors taxes.

12.3. L'expulsion peut avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

12.4. Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'états et de notifications, resteront à la charge du Preneur ; et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

12.5. Au cas où le Bailleur ferait jouer cet article 12, le dépôt de garantie, les montants de Loyer et les charges payés d'avance demeurent acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur.

12.6. Indépendamment de cette résiliation de plein droit et de la clause 12.5. ci-dessus, le Bailleur est fondé à réclamer de plein droit au Preneur la réparation du préjudice que lui cause toute cessation anticipée et non amiable du Bail.

ARTICLE 13. FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

13.1. Chaque Partie conserve à sa charge les frais et honoraires dus au titre de la rédaction du Bail et des conventions afférentes.

13.2. Pour l'exécution du Bail et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués et le Bailleur à l'adresse suivante : Société Louxor c°/ Karnak, 38, rue de Berri – 75008 Paris doublé par courriel à une adresse qui sera communiquée par le Bailleur au Preneur.

ARTICLE 14. OBLIGATIONS DU PRENEUR EN CAS DE CESSION DE L'IMMEUBLE

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'Immeuble, le Bail, ainsi que tous ses avenants éventuels, est transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur, le Preneur s'engageant à signifier et à porter cette condition à la connaissance de tous garants et cautions. Il en va pareillement en cas de versement du dépôt de garantie au nouveau propriétaire de l'Immeuble qui en devient ainsi seul débiteur vis à vis du Preneur qui l'accepte expressément.

Le Preneur se porte fort de la bonne exécution du présent article, lequel constitue une condition substantielle et déterminante de la volonté du Bailleur à conclure le Bail.

ARTICLE 15. ETENDUE ET REVISION DU PRESENT CONTRAT DE BAIL

15.1 Il est rappelé qu'à la date de signature du Bail, des travaux d'aménagement des locaux situés au premier étage 1B et au deuxième étage de l'Immeuble (ci-après désignés les « Locaux 2 »), sont en cours et que le Bailleur procédera dans les prochains mois à leur mise en location.

15.1.1 Lacelier a fait part au Bailleur de son souhait de pouvoir prendre à bail, en lieu et place des Locaux Loués : (i) les Locaux 2, dont un plan est annexé en **Annexe 15.1**, composés du premier étage 1B et d'une partie du deuxième étage de l'Immeuble, ou (ii) les locaux du rez-de-chaussée précédemment occupé par Lacelier au titre du Bail 2020, dès lors notamment que le Bailleur n'aurait, dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la Date d'effet du Bail, loué ces locaux à un tiers, et les proposerait à bail à Lacelier.

C'est dans ces conditions que Lacelier a d'ores et déjà donné son accord exprès au Bailleur et s'engage, si celui-ci lui proposait, au cours du délai de dix-huit (18) mois courant à compter de la Date d'effet du Bail, la location des uns ou des autres de ces locaux, Locaux 2 ou locaux du

rez-de-chaussée, de les prendre à bail, et lui restituer les Locaux Loués visés à l'article 1 du Bail.

15.1.2 S'agissant des conditions financières, les Parties conviennent d'ores et déjà des dispositions suivantes.

(i) Le loyer des Locaux 2 est fixé à un loyer principal annuel d'un montant hors taxe de :

- deux cent dix mille (210.000,00 €) euros la première année,
- deux cent trente-cinq mille (235.000,00 €) euros la deuxième année ;
- puis de deux cent dix mille (210.000,00 €) euros les années suivantes.

(ii) Toutefois, dans l'hypothèse où les Locaux 2 seraient donnés à bail à Lacelier par le Bailleur au cours des six premiers mois du Bail, le Loyer des Locaux 2 est fixé à un loyer principal annuel d'un montant hors taxe de :

- deux cent trente-cinq mille (235.000,00 €) euros les deux premières années ;
- puis de deux cent dix mille (210.000,00 €) euros les années suivantes.

(iii) Les locaux situés au rez-de-chaussée seraient loués au même montant de loyer principal annuel que le Loyer qui serait à ce moment en vigueur au titre du présent Bail et de tout avenant entre les Parties.

Enfin, dans ces hypothèses, dont la réalisation demeure soumise à la libre volonté du Bailleur, il est d'ores et déjà convenu entre les Parties, qui s'y engagent respectivement :

- En cas de prise à bail des Locaux 2 : qu'elles procéderaient concomitamment à la résiliation anticipée du présent Bail et à la conclusion d'un nouveau bail, d'une durée de 12 ans, dont une période ferme de 6 ans, selon les mêmes termes et conditions que ceux du présent Bail 2021. Etant précisé que l'indexation contractuelle annuelle du montant du Loyer de ce bail des locaux 2, prend effet à compter de la deuxième période triennale de ce bail, soit une indexation appliquée à compter de sa cinquième date anniversaire.
- En cas de prise à bail des locaux situés au rez-de-chaussée : qu'elles procéderaient à la conclusion d'un avenant au Bail portant sur la désignation des Locaux Loués et le montant du Loyer, les autres dispositions du Bail notamment de l'article 4.2 demeurant inchangées.

15.2 Il est expressément convenu que le Bail entérine l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour. Les Parties renoncent expressément à toute application des dispositions de l'article 1195 du code civil.

ARTICLE 16. CONDITION SUSPENSIVE – ENTREE EN VIGUEUR

Il est rappelé que Louxor et Lacelier ont conclu, concomitamment à la conclusion du Bail, un contrat de transaction (le « Protocole »), d'une part, mettant fin à tout litige né ou à naître au



titre du Bail 2020, et procédant à une reddition des comptes entre elles au titre de ce même Bail 2020 et, d'autre part, entérinant la conclusion du Bail et la résiliation qui y indivisiblement liée du Bail.

A cet égard, il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 622-7 et R. 622-6 du code de commerce, Lacelier étant en procédure de sauvegarde à ce jour, un tel accord transactionnel doit être autorisé par le juge-commissaire.

Par conséquent, les Parties conviennent expressément que la conclusion du Bail est soumise à la condition suspensive que le juge-commissaire de la procédure de sauvegarde de Lacelier autorise la conclusion du Protocole.

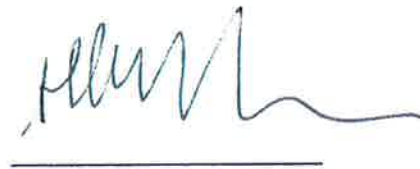
Dans l'hypothèse où cette autorisation serait refusée et, nonobstant son effet d'absence d'effet du Bail, les Parties s'engagent à se rencontrer et se concerter aux fins d'envisager les possibilités de conclusion éventuelle d'un nouveau bail.

Fait à Paris, le 18 mai 2021
En trois exemplaires originaux

Pour **LOUXOR**
Monsieur Jean-Jacques Branger



Pour **LACELIER FRANCE**



LISTE DES ANNEXES

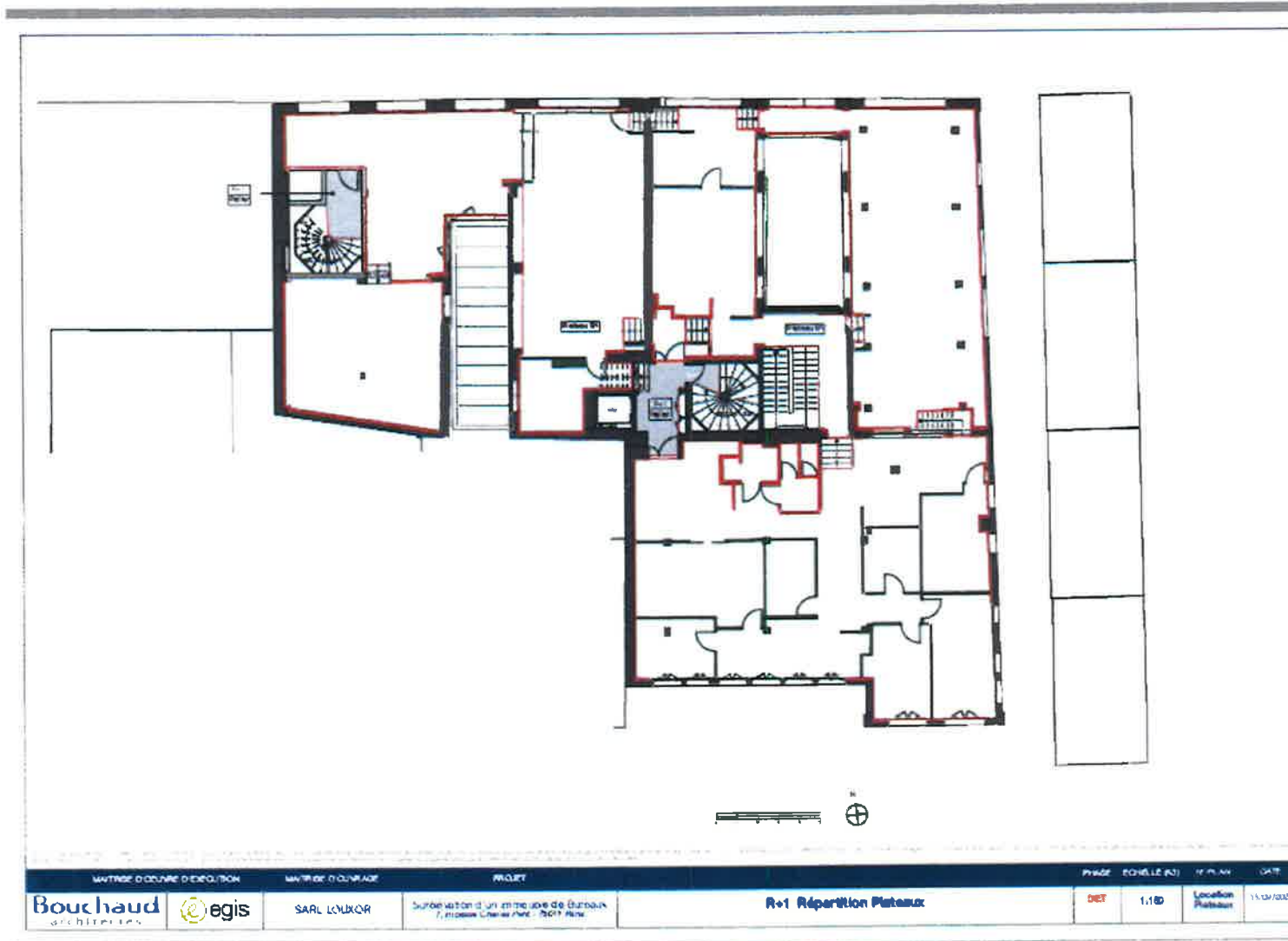
- Annexe 1.1 :** Plan des Locaux Loués
- Annexe 4.1.1 :** Option TVA – confirmée non annexée
- Annexe 4.1.3 :** Relevé d'Identité Bancaire de la société Louxor
- Annexe 5.1.2 :** Tableaux des charges locatives imputables au Preneur
- Annexe 5.1.3 :** Liste des charges et affectation
- Annexe 5.1.3.1 (i) :** Etat et budget prévisionnels des travaux envisagés dans les trois ans à venir
- Annexe 5.1.3.1 (ii) :** Etat récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes
- Annexe 8.17 :** Etat des lieux d'entrée
- Annexe 8.24.1 :** Informations sur les risques environnementaux
- Annexe 15.1 :** Plan des Locaux 2 (étage 1B et partie du deuxième étage)



ANNEXE 1.1

PLAN DES LOCAUX LOUES





ANNEXE 4.1.3

RELEVÉ D'IDENTITE BANCAIRE DE LA SOCIETE LOUXOR

SOCIETE GENERALE

SARL LOUXOR
7 IMPASSE CHARLES PETIT
75011 PARIS

PARIS BASTILLE

30003 03150 00020048241

IBAN FR76 3000 3031 5000 0200 4824 165

SOCIETE GENERALE

SARL LOUXOR
7 IMPASSE CHARLES PETIT
75011 PARIS

PARIS BASTILLE

30003 03150 00020048241

IBAN FR76 3000 3031 5000 0200 4824 165

SOGEFRPP

SOGEFRPP

EUR 030416 J 03150

Place de la Banque, 100 - 75001 Paris Cedex 01
Téléphone 01 42 97 30 00 - Télécopie 01 42 97 30 01

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANNEXE 5.1.2

TABLEAUX DES CHARGES LOCATIVES IMPUTABLES AU PRENEUR

Tableaux des charges locatives

selon l'accord « Delmon » (Extraits de la circ. 74-215 du 18 décembre 1974)

I. Dépenses relatives à l'eau froide, à l'eau chaude et au chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes

| DÉFINITION DES POSTES DE DÉPENSES |
|--|
| <i>P 1. - Tout ce qui est consommable.</i> |
| 1. Courant électrique, force et lumière, et taxes locales y afférentes |
| 2. Combustible ou fourniture d'énergie |
| 3. Eau |
| 4. Sel et résine |
| <i>P 2. - Exploitation, entretien courant, menues réparations et remplacements assimilables</i> |
| 1. Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres, clapets des brûleurs |
| 2. Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges et contrôleurs de niveau |
| 3. Entretien courant et graissage des groupes motopompes et pompes de puisards |
| 4. Réparations de fuites sur raccords et joints |
| 5. Graissage des vannes et robinets, réfection des presse-étoupes |
| 6. Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes : vannes trois voies, etc. |
| 7. Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie |
| 8. Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage : - rinçage des corps de chauffe et tuyauteries - nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons - ramonage des chaudières, carneaux et cheminées |
| 9. Vérification et entretien des régulateurs de tirage |
| 10. Réglage des vannes, robinets et tés |
| 11. Purge des radiateurs |
| 12. Frais de contrôles de combustion |




| DÉFINITION DES POSTES DE DÉPENSES |
|-----------------------------------|
|-----------------------------------|

13. Entretien des épurateurs de fumée

14. Rémunération du personnel chargé de la conduite du chauffage ou facturation de l'entreprise exploitante

15. Frais de location et de relevé du compteur général et du compteur de décompte

16. Abonnement ou intervention d'entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur

P 3. - Gros entretien, grosses réparations et remplacements, renouvellement.

1. Remplacement des chaudières, de l'un ou de plusieurs de leurs éléments, de leur briquetage et de leurs appareillages annexes : thermomètres, thermostats, aquastats

2. Remplacement des brûleurs

3. Remplacement des appareillages annexes aux brûleurs (gicleurs, électrodes, filtres, clapets)

4. Remplacement des vannes et robinets sur tuyauteries

5. Remplacement des pompes de relais, jauges et contrôleurs de niveaux, motopompes et pompes de puisards

6. Remplacement des appareils de régulation automatique et de leurs annexes : vannes trois voies, etc

7. Remise en peinture des chaudières, tôleries, ferrures et canalisations

8. Détartrage des échangeurs et des canalisations d'eau chaude

9. Curage des soutes à mazout

10. Travaux de maintien en état d'étanchéité des canalisations, y compris les canalisations souterraines et vases d'expansion

11. Rémunération du personnel ou de l'entreprise chargée de l'exécution des travaux ainsi énumérés en régie, à prix faits ou à forfaits

P 4. - Amortissement des installations de chauffage extérieures à l'immeuble.

Amortissement de l'installation d'une chaufferie centrale de Z.U.P. ou de Z.A.C

II. Dépenses relatives aux ascenseurs et monte-charge

| DÉFINITION DES POSTES DE DÉPENSES |
|-----------------------------------|
|-----------------------------------|

P1. - Tout ce qui est consommable.

1. Courant électrique, y compris frais fixes d'abonnement.

| DÉFINITION DES POSTES DE DÉPENSES |
|-----------------------------------|
|-----------------------------------|

P2. - *Exploitation, entretien courant, menues réparations et remplacements assimilables.*

1. Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques
2. Fourniture des chiffons, graisses et huiles nécessaires
3. Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces
4. Visite semestrielle des câbles, vérification annuelle des parachutes
5. Tenue d'un dossier par l'entreprise mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil
6. Fourniture des lampes d'éclairage de la cabine
7. Réparations cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositifs de sécurité de seuil et cellule photoélectrique)
8. Réparations paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromagnétiques, contacts de portes et boutons d'appels)

P 3. - *Gros entretien, grosses réparations et remplacements assimilables, renouvellement.*

1. Gaine :

a) Câbles de traction, de régulateur, de compensation et de sélecteurs d'étages : impulseurs, orienteurs, contacts fixes et mobiles et interrupteurs d'étages et de fin de course

b) Câbles souples pendentifs ; poulies d'envoi

2. Machinerie :

a) Moteur (roulements, paliers, bobinages, rotor et stator), treuil (arbre à vis, engrenages, paliers, roulements, coussinets), frein (mâchoires, bobines, contrôleurs de manœuvre, bobines, relais, résistances, contacts fixes et mobiles), transformateurs, organes de sélecteurs, contrôleur d'étages et régulateur de vitesse

b) Poulies, garnitures, bobines, relais résistances

III. Dépenses relatives aux espaces extérieurs (voies de circulation, aires de stationnement des automobiles, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux ou de sport)

| DÉFINITION DES POSTES DE DÉPENSES |
|-----------------------------------|
|-----------------------------------|

P1. - *Tout ce qui est consommable.*

1. Courant électrique
2. Eau

| DÉFINITION DES POSTES DE DÉPENSES |
|-----------------------------------|
|-----------------------------------|

3. Produits bactéricides

4. Essence, huile

P 2. - Exploitation, entretien courant, menues réparations et remplacements assimilables.

1. Remplacement des ampoules et tubes d'éclairage

2. Ramassage des papiers et déchets et vidage des corbeilles à papier

3. Curage, nettoyage et mise en hivernage des bassins et fontaines

4. Remplacement du sable des bacs

5. Remplacement du petit matériel de jeux (cordages, ballons)

6. Peinture et menues réparations des bancs de jardin, des équipements de jeux et grillages

7. Coupe des gazons et prairies et raccords de gazon d'une surface inférieure à 5 mètres carrés

8. Ramassage et évacuation des feuilles mortes à l'automne

9. Désherbage, sarclage et ratissage des allées, aires de jeux, massifs et plates-bandes et traitements chimiques pour éliminer mauvaises herbes et mousses

10. Coupe des fleurs fanées, taille des rosiers, arbustes et haies vives

11. Arrosage des arbres, arbustes, plantations et pelouses et mesures de protection contre le gel

12. Nettoyage périodique des caniveaux, grilles, puisards et canalisations d'évacuation des eaux pluviales

13. Dépenses d'entretien du matériel horticole (graissage, affûtage, raccords de tuyaux d'arrosage, remplacement de bougies électrodes et charbons de contact, etc.)

P 3. - Gros entretien, grosses réparations et remplacements assimilables, renouvellement.

1. Réparation et réfection des revêtements bitumés et asphaltés des aires de circulation et de stationnement

2. Achat et remplacement des panneaux de signalisation routière et plaques indicatrices diverses

3 Réfection des peintures matérialisant les emplacements de stationnement et confirmant les règles de circulation

4. Réfection des peintures des lampadaires et bornes d'éclairage électrique

5. Réparations des canalisations électriques souterraines et aériennes servant à l'éclairage des lampadaires et bornes

fm

h

| DÉFINITION DES POSTES DE DÉPENSES |
|--|
| <p>6. Réparation des canalisations d'eau</p> <p>7. Remplacement des cellules photoélectriques</p> <p>8. Épandage d'engrais</p> <p>9. Arrachage ; abattage et remplacement des arbres morts</p> <p>10. Traitements insecticides et fongicides des arbustes, rosiers et autres plantations</p> <p>11. Regazonnement total des pelouses et réfections partielles d'une surface supérieure à 5 mètres carrés</p> <p>12. Remplacement des végétaux pour réfection des massifs, plates-bandes ou haies</p> <p>13. Plantation de fleurs non vivaces</p> <p>14. Achat et grosses réparations des matériels mécaniques (tondeuses, matériel d'arrosage, etc.)</p> |

En outre,

a) Les locataires peuvent avoir financièrement intérêt, dans certains cas, à accepter de contribuer à l'amortissement du matériel (tondeuse à gazon, par exemple) acheté par le gestionnaire pour procéder à l'entretien des espaces verts en régie directe, plutôt que de laisser celui-ci avoir recours, dans un souci de simplification de sa gestion, aux services d'une entreprise qu'il sera en droit de récupérer intégralement sur ses locataires et dont la facturation comprendra en fait, et sans qu'il soit possible de l'éviter en pratique, l'amortissement du matériel utilisé par l'entreprise.

b) L'entretien des voies et espaces verts ouverts au public fait peser sur les locataires une charge injustifiée et il appartient donc au propriétaire, soit de prendre les mesures propres à en empêcher le libre accès, soit de négocier leur cession aux collectivités publiques.

c) Dans le cas assez rare où l'ensemble immobilier comporte une piscine, un bassin ou tout autre équipement sportif, qui ne fait pas l'objet d'une gestion distincte par le propriétaire ou par une association et reste assimilé à une partie commune, le critère général de la distinction entre P 2 et P 3 doit être appliqué. Sont ainsi à la charge du locataire le combustible nécessaire au chauffage de la piscine, la rémunération du surveillant de bassin, la fourniture du petit matériel destiné à l'animation de la piscine, l'entretien de la station de filtrage et de recyclage avec la fourniture des produits bactéricides, le curage, le nettoyage et la mise en hivernage. Sont au contraire à la charge du propriétaire les réparations des installations de chauffage, de filtrage et de recyclage de l'eau et le renouvellement du matériel.

IV. Dépenses relatives à l'élimination des rejets provenant de l'habitation, à l'entretien des parties communes et au gardiennage de l'immeuble




DÉFINITION DES POSTES DE DÉPENSES

- I. - Dépenses de fournitures consommables (eau, électricité, produits d'entretien, sel, ampoules électriques...) et de petit matériel assimilé nécessaire à l'entretien de propreté
- II. - Dépenses d'investissement nécessaires à la conservation des parties communes du bien immobilier en bon état d'utilisation :
1. Achat, location ou remplacement des boîtes à ordures et des chariots roule-poubelles
 2. Remplacement des tapis d'escaliers et tapis brosses des halls d'entrées et ascenseurs
 3. Remplacement des vitres cassées
 4. Réfection des peintures des halls d'entrées, corridors et escaliers
- III. - Taxes ou redevances :
1. Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
 2. Redevance d'assainissement
 3. Taxe de balayage

Liste des charges récupérables Décret n° 87-713 du 26 août 1987

I. - Ascenseurs et monte-charge

1. Dépenses d'électricité.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - a. Exploitation :
 - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fourniture de pièces ;
 - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b. Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - c. Menues réparations :
 - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
 - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
 - des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes




1. Dépenses relatives :

- A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L 35-5 du Code de la santé publique ;
- Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
- A l'électricité ;
- Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a. Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b. Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a. Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide-eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b. Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a. Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b. Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a. Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;

- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b. Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages

VI. - Hygiène

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII.- Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

Impositions et redevances

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

ANNEXE 5.1.3

LISTE DES CHARGES ET AFFECTATION

hr

f

PREVISIONNEL CHARGES LOCALITES

| CHARGES LOCALITES | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | EDF | 12 500,00 | 12 812,50 | 13 132,81 |
| EAU | 4 100,00 | 4 202,50 | 4 307,56 | 4 415,25 |
| MAINTENANCE CLIM - CONTROLE ACCES | 1 360,00 | 1 394,00 | 1 428,85 | 1 464,57 |
| MAINTENANCE ASCENSEUR | 3 460,00 | 3 546,50 | 3 635,16 | 3 726,04 |
| MONTRETTEN | 15 500,00 | 15 887,50 | 16 284,69 | 16 691,80 |
| ASSURANCE | 7 600,00 | 7 790,00 | 7 984,75 | 8 184,37 |
| FONDER | 19 800,00 | 20 295,00 | 20 802,38 | 21 322,43 |
| TAXES BUREAU | 1 960,00 | 1 906,50 | 1 954,16 | 2 003,02 |
| TAXE BUREAU IDF | 53 300,00 | 53 300,00 | 53 300,00 | 53 300,00 |
| TOTAL | 119 480,00 | 121 134,50 | 122 830,36 | 124 568,62 |

| DECOMPTE DES CHARGES LOCALITES DE : | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| LOCALITES | 585 | 585 | 585 | 585 | 585 | 585 | 585 | 585 | 585 |
| EAU | 882 | 882 | 882 | 882 | 882 | 882 | 882 | 882 | 882 |
| MAINTENANCE LOCALITES | 2 930 | 2 930 | 2 930 | 2 930 | 2 930 | 2 930 | 2 930 | 2 930 | 2 930 |
| MONTRETTEN | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 |
| ASSURANCE | 3 460 | 3 460 | 3 460 | 3 460 | 3 460 | 3 460 | 3 460 | 3 460 | 3 460 |
| EDF | 15 500 | 15 500 | 15 500 | 15 500 | 15 500 | 15 500 | 15 500 | 15 500 | 15 500 |
| MONTRETTEN | 7 600 | 7 600 | 7 600 | 7 600 | 7 600 | 7 600 | 7 600 | 7 600 | 7 600 |
| ASSURANCE | 19 800 | 19 800 | 19 800 | 19 800 | 19 800 | 19 800 | 19 800 | 19 800 | 19 800 |
| TAXE BUREAU | 1 960 | 1 960 | 1 960 | 1 960 | 1 960 | 1 960 | 1 960 | 1 960 | 1 960 |
| TAXE BUREAU IDF | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 |
| MAINTENANCE LOCALITES | 11 472 | 11 472 | 11 472 | 11 472 | 11 472 | 11 472 | 11 472 | 11 472 | 11 472 |
| CHARGES LOCALITES | 25 716 | 25 716 | 25 716 | 25 716 | 25 716 | 25 716 | 25 716 | 25 716 | 25 716 |
| EDF | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 | 1 360 |
| EAU | 4 100 | 4 100 | 4 100 | 4 100 | 4 100 | 4 100 | 4 100 | 4 100 | 4 100 |
| MAINTENANCE CLIM - CONTROLE ACCES | 1 394 | 1 394 | 1 394 | 1 394 | 1 394 | 1 394 | 1 394 | 1 394 | 1 394 |
| MAINTENANCE ASCENSEUR | 3 546 | 3 546 | 3 546 | 3 546 | 3 546 | 3 546 | 3 546 | 3 546 | 3 546 |
| MONTRETTEN | 15 887 | 15 887 | 15 887 | 15 887 | 15 887 | 15 887 | 15 887 | 15 887 | 15 887 |
| ASSURANCE | 7 790 | 7 790 | 7 790 | 7 790 | 7 790 | 7 790 | 7 790 | 7 790 | 7 790 |
| FONDER | 20 295 | 20 295 | 20 295 | 20 295 | 20 295 | 20 295 | 20 295 | 20 295 | 20 295 |
| TAXES BUREAU | 1 906 | 1 906 | 1 906 | 1 906 | 1 906 | 1 906 | 1 906 | 1 906 | 1 906 |
| TAXE BUREAU IDF | 53 300 | 53 300 | 53 300 | 53 300 | 53 300 | 53 300 | 53 300 | 53 300 | 53 300 |
| TOTAL | 124 568 | 122 830 | 121 135 | 124 568 | 122 830 | 121 135 | 124 568 | 122 830 | 124 568 |

ANNEXE 5.1.3.1 (i)

ETAT ET BUDGET PREVISIONNELS DES TRAVAUX ENVISAGES DANS LES TROIS ANS A VENIR

Aucun travaux ne sont prévus pour les trois ans à venir

*



ANNEXE 5.1.3.1 (ii)

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES TROIS ANNEES PRECEDENTES

Lacelier est informée des travaux effectués depuis la fin de l'année 2019 : réalisation des travaux du lot TCE de surélévation au- dessus de l'Immeuble existant :

- Plateaux multi locataires.
 - Ensemble de 4 anciens immeubles regroupés avec des altimétries variables sur chacun des niveaux.
 - Augmentation de la SDP de 619 m².
-
- Déplacement de la façade sur cour coté verrière VFB
 - Dépose d'un tuyau de plomb au Sous-sol
 - Réhausse plancher du R+4
 - Suppression du monte-PMR au R+4
 - Reprise des planchers bois PHT RDC
 - Reprise des planchers bois PHT R+1/R+1B
 - Modification du type de revêtement de sol au R+1B
 - Création d'une terrasse au R+2 avec porte accordéon
 - Création d'ouvertures sur façade file C
 - Modification de la typologie du plafond de la charpente bois au R+5

Montant H.T. du marché : 3.883.550,98 €



ANNEXE 8.17

ETAT DES LIEUX D'ENTREE

L'état des lieux effectué par les parties sera annexé ultérieurement

mn

f

ANNEXE 8.24.1

DIAGNOSTICS



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : LOUXOR SARL 08312

Lot 22402821



| | |
|----------------------|--|
| Bien : | Appartement |
| Adresse : | 7 impasse Charles Petit 75011 PARIS - 11EME |
| Numéro de lot : | |
| Référence Cadastre : | NC |

| PROPRIETAIRE |
|---|
| LOUXOR SARL Représentée par Mr BRANGEP |

| DEMANDEUR |
|---|
| LOUXOR SARL Représentée par Mr BRANGEP |

Date de visite : 08/02/2021
Opérateur de repérage : LOUSSAIEF Sami

Page 46 sur 87

LOUXOR SARL 08312

AMIA SYNERGIE - Membre du Réseau EXIM - 84 RUE DE LA LIBERTE - 02150 BURENNE
Tél : 03 25 44 46 81 Fax : 03 25 44 46 82 Email : contact@amiasynergie.com Site web : www.amiasynergie.com
L'AMIA SYNERGIE est une société à responsabilité limitée au capital de 100 000 €.



Handwritten signature in black ink.


Handwritten signature in blue ink.



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Articles R.1334-14, R.1334-17 et 18, R.1334-20 à 24, R.1334-25-5 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;

Arrêtés du 12 décembre 2012, arrêté du 21 décembre 2012 ;

| A INFORMATIONS GENERALES | |
|--|--|
| A.1 DESIGNATION DU BATIMENT | |
| Nature du bâtiment : Appartement | Escalier : |
| Car. du bâtiment : Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation) | Bâtiment : |
| Nombre de Locaux : | Porte : |
| Etage : 1er | Propriété de : LOUXOR SARL Représentée par Mr BRANGER |
| Numéro de Lot : | |
| Référence Cadastre : NC | |
| Date du Permis de Construire : Non Communiqué | |
| Adresse : 7 Impasse Charles Petit 75011 PARIS - 11EME | |
| A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE | |
| Nom : LOUXOR SARL Représentée par Mr BRANGER | Documents fournis : Néant |
| Adresse : | Moyens mis à disposition : Néant |
| Qualité : | |
| A.3 EXECUTION DE LA MISSION | |
| Rapport N° : LOUXOR SARL 08312 A | Date d'émission du rapport : 22/02/2021 |
| La repérage a été réalisé le : 08/02/2021 | Accompagnateur : Ancien |
| Par : MEILICHZON Alexandre | Laboratoire d'Analyses : |
| N° certifiant de qualification : CP012644 | Adresse laboratoire : |
| Date d'obtention : 12/10/2017 | Numéro d'accréditation : |
| Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : | Organisme d'assurance professionnelle : MMA |
| ICERT | Adresse assurance : 30 COURS DU MARÉCHAL JUNIEN 33023 BORDEAUX CEDEX |
| PARC EDONIA BAT G | N° de contrat d'assurance : 114.231.812 |
| RUE DE LE TERRE VICTORIA | Date de validité : 31/03/2021 |
| 35760 SAINT-GRÉGOIRE | |
| Date de commande : 05/03/2021 | |
| B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR | |
| Signature et cachet de l'entreprise  | Date d'établissement du rapport : Fait à SURESNES le 22/02/2021 Cabinet : AMEA SYNERGIE Nom du responsable : ANDRIE Emanuel Nom du diagnostiqueur : MEILICHZON Alexandre |

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

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travail.

AMEA SYNERGIE - Member du réseau ENM - 04 RUE DE LA LIBERTE - 92190 SURESNES
 Tel : 01 47 47 47 47 - Fax : 01 47 47 47 47 - Email : contact@amea-synergie.fr - Site web : www.amea-synergie.fr
 SAS au capital de 300000 - N° de TVA Intracommunautaire : FR15 4607263370001 - SIRET : 46072633700011 - APE : 7439B



Signature manuscrite

Signature manuscrite



| | |
|---|----|
| C SOMMAIRE | |
| INFORMATIONS GENERALES | 1 |
| DESIGNATION DU BATIMENT | 1 |
| DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE | 1 |
| EXECUTION DE LA MISSION | 1 |
| CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR | 1 |
| SOMMAIRE | 2 |
| CONCLUSION(S) | 3 |
| LISTE DES LOCALS NON VISITES ET JUSTIFICATION | 3 |
| LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION | 3 |
| PROGRAMME DE REPERAGE | 4 |
| LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20) | 4 |
| LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21) | 4 |
| CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE | 5 |
| RAPPORTS PRECEDENTS | 5 |
| RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE | 6 |
| LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION | 6 |
| DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE | 7 |
| LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR | 7 |
| LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE | 7 |
| LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS | 7 |
| RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE) | 7 |
| COMMENTAIRES | 8 |
| ELEMENTS D'INFORMATION | 8 |
| ANNEXE 1 - CROQUIS | 9 |
| ATTESTATION(S) | 10 |

32326 SARL 40111

AMEA SYNERGIE - Mandat du Réseau EXIM - 04, RUE DE LA LIBERTE - 40100 SURBESNES
Tél : 03 29 76 20 00 - e-mail : amea@synergie-exim.com - contact@synergie-exim.com - www.synergie-exim.com
SAS au capital de 10000 € - N° TVA : FR1844204833 - SIRET : 49205921000111 - RCS : 44190



Annexe



D CONCLUSION(S)
 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'amiante

Liste des locaux non visités et justification
 Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification
 Aucun

12/06/2012 10:02:40

AMEA - SIBERDIE - Maître du dossier EJM - 34 RUE DE LA LIBERTE - 69100 - SAINT-PIERRE
 Tel: 04 72 44 99 95 - Fax: 04 72 44 32 38 - Email: amea@amea.fr - Site web: www.amea.com



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



E PROGRAMME DE REPERAGE

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

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

| COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER |
|----------------------------------|
| Flocages |
| Calorifugeages |
| Faux plafonds |

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

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

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

LOXOR SARL 66312 A

AMEA SYNERGIE - Membre du réseau EXIM - 94 RUE DE LA LIBERTE - 92190 SURESNES
Tél : 01 41 44 65 92 - Fax : 01 41 24 12 36 - E-mail : contact.amea@exim.fr - Site web : www.amea-synergie.fr
SAS au capital de 20000 - N° TVA FR00462925039 - SIRET 46870530700016 - APE 7420



Aurélien

[Signature]

[Signature]



F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 06/02/2021

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

Conditions spécifiques du repérage :

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

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

Procédures de prélèvement :

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

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

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

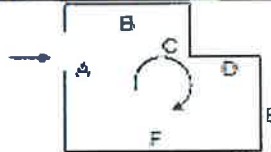
L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

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

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

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

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

Document communiqué en vertu de l'article 15 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978.

AMEA SYNERGIE - Membre du réseau EDUI - 04 RUE DE LA LIBERTE - 92190 BUREGNES
 01 47 46 05 90 - 02 97 11 82 94 73 95 - Email : amea.synergie@orange.fr - Site web : www.amea-synergie.fr
 SAS au capital de 20000 - N° TVA FR99 423735 207 - SIRET : 402036 207 0001 - APE : 7420



Amiantes



| H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE | | | | |
|---|---------------------------|-------|--------|---------------|
| LISTE DES PIÈCES VISITEES NON VISITEES ET JUSTIFICATION | | | | |
| N° | Local / partie d'immeuble | Etage | Visite | Justification |
| 1 | Entrée | 1er | OUI | |
| 2 | Open space | 1er | OUI | |
| 3 | Loc. n°1 | 1er | OUI | |
| 4 | Loc. n°2 | 1er | OUI | |
| 5 | Bureau n°1 | 1er | OUI | |
| 6 | Bureau n°2 | 1er | OUI | |
| 7 | Déplacement | 1er | OUI | |
| 8 | Bureau n°3 | 1er | OUI | |
| 9 | Bureau n°4 | 1er | OUI | |
| 10 | Bureau n°5 | 1er | OUI | |
| 11 | Bureau n°6 | 1er | OUI | |
| 12 | Local receveur n°1 | 1er | OUI | |
| 13 | Local receveur n°2 | 1er | OUI | |

EXCER-SARL 80112A

AMEA SYNERGIE - Membre du Réseau EOM - 04 RUE DE LA LIBERTE - 02150 BLOIS-SE
 Tel : 02 47 44 20 00 - Fax : 02 47 44 20 01 - Courriel : contact@amea2.com.fr - Site Web : www.ameasynergie.fr
 S.A.S au capital de 20000 - N° TVA FR868029527 - BIC : 830726 23700116 - APE 743B



AUFER

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



| DESCRIPTION DES REVÊTEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE | | | | | |
|---|---------------------------|-------|----------|--------------|-------------------|
| N° Local | Local / Partie d'immeuble | Etage | Élément | Zone | Revêtement |
| 1 | Entrée | 1er | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| | | | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Carrelage |
| 2 | Open space | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Moquette |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 3 | Wc n°1 | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Carrelage |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 4 | Wc n°2 | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Carrelage |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 5 | Bureau n°1 | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Moquette |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 6 | Bureau n°2 | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Moquette |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 7 | Dépagement | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Carrelage |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 8 | Bureau n°3 | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Moquette |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 9 | Bureau n°4 | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Moquette |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 10 | Bureau n°5 | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Moquette |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 11 | Bureau n°6 | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Moquette |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 12 | Local recent n°1 | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Carrelage |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| 13 | Local recent n°2 | 1er | Plafond | Plafond | Pierre - Peinture |
| | | | Plancher | Sol | Carrelage |
| | | | Murs | Toutes zones | Pierre - Peinture |
| LA LISTE DES MATÉRIELUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR | | | | | |
| Néant | | | | | |
| LA LISTE DES MATÉRIELUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRÈS ANALYSE | | | | | |
| Néant | | | | | |
| LA LISTE DES MATÉRIELUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS | | | | | |
| Néant | | | | | |
| RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non vus par la Bata A ou la Bata B de l'annexé 130 du code de la santé publique) | | | | | |
| Néant | | | | | |

L'OLPDR SARL 80312 A

M

Avis

7/13





| LEGENDE | | | |
|--|------------------|--|--|
| Présence | A : Amiante | N : Non Amiante | a? : Probabilité de présence d'amiante |
| Etat de dégradation des Matériaux | F, G, FP | BE : Bon état | DL : Dégradations locales |
| | Autres matériaux | MND : Matériau(x) non dégradé(x) | MD : Matériau(x) dégradé(x) |
| Obligation matériaux de type Placage, caissonnage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation) | 1 | Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation | |
| | 2 | Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement | |
| | 3 | Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement | |
| Recommandations des autres matériaux et produits (résultat de la grille d'évaluation) | EP | Evaluation périodique | |
| | AC1 | Action corrective de premier niveau | |
| | AC2 | Action corrective de second niveau | |
| COMMENTAIRES | | | |
| Les pignons des coffrages en plaques de plâtre ne sont pas visitables. | | | |

I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épaulements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site internet www.admoe.org

LOUÏSE SARL 4012A

AMEA SYNERGIE - Merle et Loulou en ERM - 04 RUE DE LA LIBERTE - 82150 BLUESNES
 Tél : 01 47 48 00 01 - 47 48 01 42 44 - 47 48 01 42 48 - 47 48 01 42 49 - 47 48 01 42 48 01 42 49 - 47 48 01 42 48 01 42 49
 SA 5 4012A (RCS) de 2006 - N°1047886420001 - SIRET 4012A 0001 0001 - APE 7420Z - 4012A 0001 0001 - APE 7420Z



Amiante



ANNEXE 1 -- CROQUIS

| | | | |
|---------------------------|-------------|----------------|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | Adresse de l'immeuble : 7 Impasse Charles Petit 75011 PARIS - 11EME |
| LOUOR BARL 60312 | | | |
| N°1 | Version : 0 | Type : Croquis | Bâtiment - Niveau : Croquis N°1 |
| EX'IM | | | |



LOUOR BARL 60312

AMEA SYNERGIE - Membre du réseau EX'IM - 94 RUE DE LA LIBERTE - 92150 SURSEVRES
Tél : 01 44 44 17 81 - Fax : 01 44 44 17 82 - Email : contact@amea-synergie.fr - Site web : www.amea-synergie.fr
www.exim.com - www.exim.com - www.exim.com - www.exim.com - www.exim.com



Antoine

Handwritten signature

Handwritten signature



ATTESTATION(S)



Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle

AMEA FIDI Assurances Mutuelles - MMA 1481020150 que

AMEA SYNERGIE
Monsieur EMMANUEL ANDRE
92 00 RI 8 00 1 4 1 0 0 0 0 0 0
92150 N RENNES

En vertu d'un contrat d'assurance groupé n° 114231912 souscrit par la FIDI (Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic, Investissement, Architecture et Responsabilité Civile Professionnelle pour les Architectes de l'Architecture)

L'assurance de la présente responsabilité civile professionnelle est soumise à 100% d'excédent par année et par sinistres dégrèvement. Au titre d'une année assurée, quel que soit le nombre de sinistres déclarés, le montant de la garantie ne peut excéder 1 000 000 euros.

Date de prise d'effet du contrat : 01-02-2015

La présente attestation est établie pour la période du 01-02-2015 au 31-01-2016 sans déduction pour sinistres ni valeur en cas de litige. Elle est établie sous réserve du paiement de la cotisation à défaut et ne peut engager le MMA au-delà des conditions générales et particulières de contrat suscités ci-dessus.

François Bourdeau, le 4 avril 2015

L'assureur (au Département) Agencé Général



M. BOURDEAU François
Agence Générale MMA
14 rue de la Liberté - 92150 N. RENNES
02 99 80 00 00
02 99 80 00 00
02 99 80 00 00
02 99 80 00 00
02 99 80 00 00
02 99 80 00 00
02 99 80 00 00
02 99 80 00 00

AMEA SYNERGIE - 14 rue de la Liberté - 92150 N. RENNES



Handwritten signatures in blue ink



CERTIFICAT DE QUALIFICATION

Certificat de compétences
Diagnosticueur Immobilier



N° CPOH2344 Version OUS

Le soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'ICert, atteste que :

Monsieur MÈLICHZON Alexandre

(S), titulaire du diplôme de l'enseignement supérieur de l'Etat, est détenteur de la formation de compétence requise pour l'habilitation à exercer la profession de diagnostiqueur immobilier.

| | |
|---------------------------------|--|
| Formation de référence | Attestation d'Accompagnement Date d'achat : 12/10/2017 Date d'expiration : 11/10/2022 |
| Formation complémentaire | Attestation Sans Muraille* Date d'achat : 14/11/2018 Date d'expiration : 13/11/2022 |
| DFP (tout type de bâtiment) | Diagnostic de performance énergétique sur maison - DPE tout type de bâtiment Date d'achat : 05/10/2017 Date d'expiration : 04/10/2022 |
| DFP (autres types de bâtiments) | Diagnostic de performance énergétique sur autres bâtiments - DPE autres types de bâtiments Date d'achat : 05/10/2017 Date d'expiration : 04/10/2022 |
| Éclairage | État de l'éclairage intérieur des locaux Date d'achat : 14/11/2018 Date d'expiration : 13/11/2022 |
| Plomberie | État de l'équipement plomberie des locaux Date d'achat : 12/10/2017 Date d'expiration : 11/10/2022 |
| Électricité | État de l'équipement électrique des locaux Date d'achat : 12/10/2017 Date d'expiration : 11/10/2022 |
| Chauffage | État de l'équipement chauffage des locaux Date d'achat : 05/10/2017 Date d'expiration : 04/10/2022 |
| Isolation | État de l'équipement isolation des locaux Date d'achat : 05/10/2017 Date d'expiration : 04/10/2022 |

Le titulaire de ce certificat est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur de l'Etat.
L'Etat a autorisé l'usage de la signature électronique le 13/11/2018

Attention : ce certificat est valable en principe de la date de son émission à l'expiration de la validité de la formation de référence. Toutefois, la validité de ce certificat est limitée à la date de son émission. Le titulaire de ce certificat est tenu de renouveler sa qualification par la formation de référence de l'habilitation à exercer la profession de diagnostiqueur immobilier. La validité de ce certificat est limitée à la date de son émission. Le titulaire de ce certificat est tenu de renouveler sa qualification par la formation de référence de l'habilitation à exercer la profession de diagnostiqueur immobilier. La validité de ce certificat est limitée à la date de son émission. Le titulaire de ce certificat est tenu de renouveler sa qualification par la formation de référence de l'habilitation à exercer la profession de diagnostiqueur immobilier.

Certificat de compétences
Diagnosticueur Immobilier
Habilitation à exercer la profession de diagnostiqueur immobilier

Philippe TROYAUX, Directeur Général
ICert - 10 rue de la Liberté - 92150 - BULNES

10 rue de la Liberté 92150 BULNES

AMEA SYNERGIE - Mandataire du Réseau EXIM - 84 RUE DE LA LIBERTÉ - 92150 BULNES
tél : 01 47 44 25 70 - fax : 01 47 44 25 71 - e-mail : contact.amea@exim.fr - Site web : www.amea-exim.fr
SAS au capital de 233331 - N° TVA : FR842579237 - SIRET : 42872632700015 - APE : 7430




[Signature]

[Signature]

Antenne



FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

| | | | |
|---|-----------------|---|--|
| Date de création : 22/02/2021 | | Ref. du présent DTA : LOUXOR SARL 60312 A | |
| Historique des dates de mise à jour : | |  | |
| 1 - IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA | | | |
| 1a - Propriétaire | | | |
| Nom : LOUXOR SARL Représentée par Mr BRANGER | | Adresse : | |
| 1b - Etablissement | | | |
| Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) : | | | |
| Nature du bâtiment : | Bureaux | Adresse : | 7 impasse Charles Petit 75011 PARIS - 11EME |
| Nombre de Pièces : | | | |
| Etage : | 1er | Bâtiment : | |
| Numéro de Lot : | | Escalier : | |
| Référence Cadastre : | NC | Porte : | |
| Date du permis de construire : | Non communiquée | | |
| 1c - Détenteur du dossier technique amiante : | | | |
| Nom : LOUXOR SARL Représentée par Mr BRANGER | | Adresse : | |
| Fonction : | | Téléphone : | |
| Service : | | | |
| 1d - Modalités de consultation de ce dossier : | | | |
| Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) : | | | |
| Horaires : | | | |
| Contact, si différent du détenteur du dossier : | | | |
| 1e - 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'amiante | | | |

LOUXOR SARL 60312 A

AMEA SYNERGIE - Merisier du Domaine EXN - 04 RUE DE LA LIBERTE - 92150 SURESNES
 Tel : 01 41 44 65 00 - Fax : 01 42 04 74 00 - Courriel : amea@amea-synergie.fr - Site web : www.amea-synergie.fr
 SAS au capital de 20000 - N° SIRET 9202 20000 0001 - SIRET 92025 20000 0001 - APE 743B



Amiante



SOMMAIRE

- 1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA..... 1**
 - 1a - Propriétaire..... 1
 - 1b - Etablissement..... 1
 - 1c - Détenteur du dossier technique amiante :..... 1
 - 1d - Modalités de consultation de ce dossier :..... 1
 - 1e - Conclusion..... 1
- 2 – RAPPORTS DE REPERAGE 3**
- 3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BATI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE..... 3**
- 4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE 3**
 - 4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante..... 3
 - 4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante..... 3
- 5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES..... 4**
 - 5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*..... 4
 - 5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante..... 4
- 6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES..... 4**
 - 6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante..... 4
 - 6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante..... 4
- 7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE 4**
- 8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS 7**

CD 03/09/2019 - 01/12/20

AMEA SYNERGIE - Mandat du réseau ED04 - 04 RUE DE LA LIBERTE - 02150 BURGNEE
Tél : 01 45 44 65 35 - Fax : 01 45 44 70 68 - Courriel : contact.amea@mea.fr - www.amea.fr
SAS au capital de 10000 - N°TVA : FR99495293207 - REPET : 005726 23702215 - LAPE : 7432



Amiante



| 2 - RAPPORTS DE REPERAGE | | | | |
|--|-----------------|-------------------|-----------------------|---|
| Numéro de référence du rapport de repérage | Date du rapport | Nom de la société | Opérateur de repérage | Objet du repérage |
| LOUXOR SARL 60312 | 22/02/2021 | AMEA SYNERGIE | MELICHZON Alexandre | Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante» |

| 3 - LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BÂTI AYANT DONNÉ LIEU AU REPERAGE | | |
|---|-------------------------------------|-------|
| Date de repérage : 22/02/2021 | N° de référence : LOUXOR SARL 60312 | |
| Type de repérage : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante» | | |
| Repérage des matériaux de la liste A : Oui (au titre de l'article R. 1524-20 du code de la santé publique) | | |
| Repérage des matériaux de la liste B : Oui (au titre de l'article R. 1524-20 du code de la santé publique) | | |
| Autres repérages (préciser) : | | |
| Liste des parties de l'immeuble bâti visitées (1) : | | |
| (1) Tous les locaux situés dans les locaux visités. | | |
| N° | Local / partie d'immeuble | Etage |
| 1 | Entrée | ter |
| 2 | Open space | ter |
| 3 | Wc n°1 | ter |
| 4 | Wc n°2 | ter |
| 5 | Bureau n°1 | ter |
| 6 | Bureau n°2 | ter |
| 7 | Bureau n°3 | ter |
| 8 | Bureau n°4 | ter |
| 9 | Bureau n°5 | ter |
| 10 | Bureau n°6 | ter |
| 11 | Bureau n°7 | ter |
| 12 | Local annexe n°1 | ter |
| 13 | Local annexe n°2 | ter |
| Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite (2) : Aucun | | |
| (2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, carte d'amiante...), si l'organe est connu, la date du repérage complémentaire programmé. | | |

| 4 - IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE | |
|--|--|
| 4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante | |
| Néant | |
| (1) Matériaux liste A : l'état de conservation est défini par un score 12 ou 9 en application de grilles d'évaluation définies réglementairement. 3 étant le moins bon score et 1 le meilleur. | |
| 4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante | |
| Néant | |
| (2) Matériaux liste B : Conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage. | |

LOUXOR SARL 60312

AMEA SYNERGIE - Member of the Group ERM - 14 RUE DE LA LIBERTE - 92150 SURESNES
 Tel : 01 44 60 20 11 Fax : 01 44 60 20 09 e-mail : amea@amea-synergie.fr www.amea-synergie.fr
 SAS au capital de 21000 - N° TVA FR0940725037 - SIRET 4502263010015 - APE 743Z



Handwritten signature

Handwritten mark



5 - LES EVALUATIONS PERIODIQUES

5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*

Néant

* L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état immédiat de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

6 - TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT - MESURES CONSERVATOIRES

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

Néant

6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

7 - LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

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 gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte des recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations 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, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre International de Recherche sur le Cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée de tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (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. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

LOUAGRE SARL 61012 A

AMEA SYNERGIE - Membres du Réseau EXIM - 04 RUE DE LA LIBERTE - 02150 SURBENNES
Tél : 01 41 44 65 01 - Fax : 01 41 44 72 01 - Courriel : contact.amea@exim.fr - Site web : www.amea-synergie.fr
SPS au capital de 100 000 € - N° de FR04423711927 - SIRET 4087141110014 - APE 743B



AMIA/ACE

Signature

Signature



2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-146 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un fixation sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation caoutchouée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site Internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. 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.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 26 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

CONTACT SAPEUR 01 20 30 40 00

AMEA SYNERGIE - Meris de l'ouest ERM - 54 RUE DE LAUBERTIE - 02150 BLÉZEVES
 Tél : 03 20 30 40 00 - Fax : 03 20 30 40 01 - Email : contact@exim.fr - Site web : www.amea-synergie.com
 SAS au capital de 100 000 € - 41 100 000 0001 - SIRET 4100 000 0000015 - APE 7420



AMISAC

[Signature]

[Signature]



d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérés par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.admoe.org

8. Traçabilité

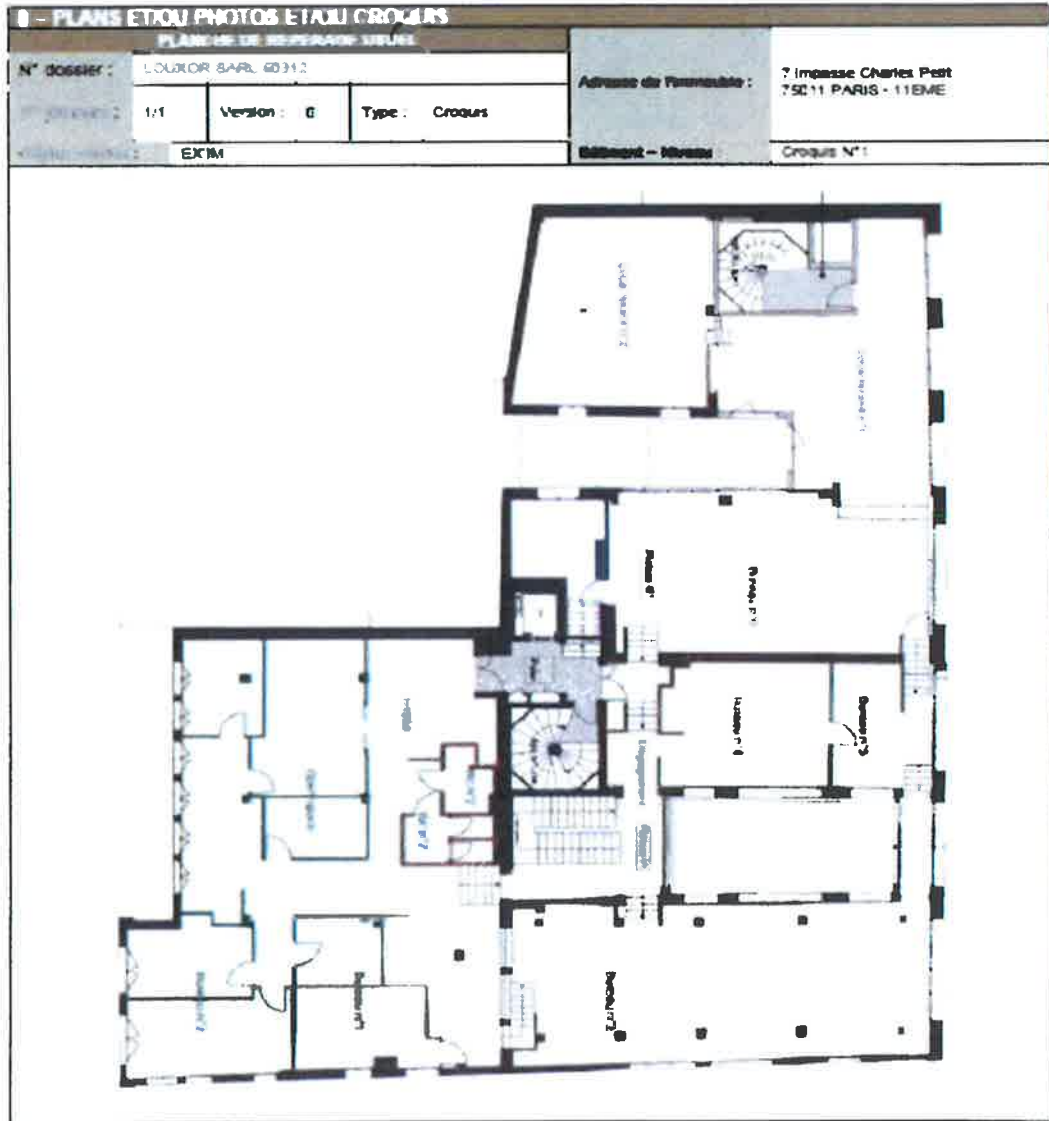
Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11881). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

LE DUCOR SASL 91010 A

AMEA SYNERGIE - Membre du réseau EXIM - 04 RUE DE LA LIBERTE - 92150 SURESNES
Tél : 01 41 44 16 13 - Fax : 01 41 44 72 40 - E-mail : surba.amiante@exim.fr - Site web : www.amiante-synergie.com
RAB au capital de 100000 - N°TVA FR0848525558 - SIRET 4837530700015 - APE 7420



Artisan



LOCALISATION PHOTO 1

AMEA SYNERGIE - Member du Réseau EXIM - 04 RUE DE LA LIBERTE - 92150 BURESVES
 TEL : 01 47 35 75 11 - 01 47 35 75 12 - 01 47 35 75 13 - 01 47 35 75 14 - 01 47 35 75 15 - 01 47 35 75 16 - 01 47 35 75 17 - 01 47 35 75 18 - 01 47 35 75 19 - 01 47 35 75 20 - 01 47 35 75 21 - 01 47 35 75 22 - 01 47 35 75 23 - 01 47 35 75 24 - 01 47 35 75 25 - 01 47 35 75 26 - 01 47 35 75 27 - 01 47 35 75 28 - 01 47 35 75 29 - 01 47 35 75 30 - 01 47 35 75 31 - 01 47 35 75 32 - 01 47 35 75 33 - 01 47 35 75 34 - 01 47 35 75 35 - 01 47 35 75 36 - 01 47 35 75 37 - 01 47 35 75 38 - 01 47 35 75 39 - 01 47 35 75 40 - 01 47 35 75 41 - 01 47 35 75 42 - 01 47 35 75 43 - 01 47 35 75 44 - 01 47 35 75 45 - 01 47 35 75 46 - 01 47 35 75 47 - 01 47 35 75 48 - 01 47 35 75 49 - 01 47 35 75 50 - 01 47 35 75 51 - 01 47 35 75 52 - 01 47 35 75 53 - 01 47 35 75 54 - 01 47 35 75 55 - 01 47 35 75 56 - 01 47 35 75 57 - 01 47 35 75 58 - 01 47 35 75 59 - 01 47 35 75 60 - 01 47 35 75 61 - 01 47 35 75 62 - 01 47 35 75 63 - 01 47 35 75 64 - 01 47 35 75 65 - 01 47 35 75 66 - 01 47 35 75 67 - 01 47 35 75 68 - 01 47 35 75 69 - 01 47 35 75 70 - 01 47 35 75 71 - 01 47 35 75 72 - 01 47 35 75 73 - 01 47 35 75 74 - 01 47 35 75 75 - 01 47 35 75 76 - 01 47 35 75 77 - 01 47 35 75 78 - 01 47 35 75 79 - 01 47 35 75 80 - 01 47 35 75 81 - 01 47 35 75 82 - 01 47 35 75 83 - 01 47 35 75 84 - 01 47 35 75 85 - 01 47 35 75 86 - 01 47 35 75 87 - 01 47 35 75 88 - 01 47 35 75 89 - 01 47 35 75 90 - 01 47 35 75 91 - 01 47 35 75 92 - 01 47 35 75 93 - 01 47 35 75 94 - 01 47 35 75 95 - 01 47 35 75 96 - 01 47 35 75 97 - 01 47 35 75 98 - 01 47 35 75 99 - 01 47 35 75 100



Handwritten signature

Handwritten mark



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE - LOGEMENT (D.A)

Arrêté du 27 janvier 2012 modifié l'arrêté du 15 septembre 2008, Arrêté du 17 octobre 2012, Arrêté du 8 février 2012 modifié l'arrêté du 3 mai 2007, Arrêté du 14 décembre 2012

A INFORMATIONS GÉNÉRALES

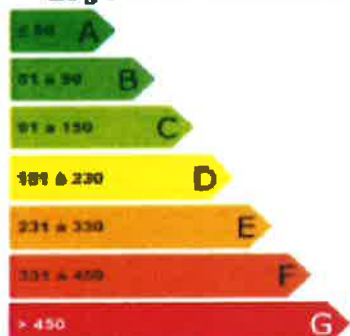
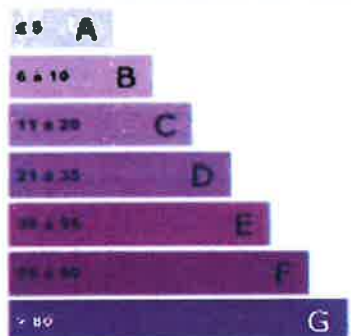
| | |
|--|---|
| N° de rapport : LOUXOR SARL 60312 Valable jusqu'au : 21/02/2013 Type de bâtiment : Immeuble Collectif Nature : Appartement Année de construction : Surface habitable : 690 m ² | Date du rapport : 22/02/2013 Diagnostiqueur : MELICHZON Alexandre Signature :  Référence ADEME : |
| Adresse : 7 Impasse Charise Petit 75011 PARIS - 11 ^{ème} INSEE : 75111 Etage : 1er N° de Lot : | Propriétaires des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse : |
| Propriétaire : Nom : LOUXOR SARL Représentée par Mr BRANGER Adresse : | |

B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE

Obtenues par la méthode 3CL - DPE version 1.3, estimé à l'immeuble - au logement⁽¹⁾, pris moyen des énergies indexés au 15/09/2012

| | Consommation en énergie finale (total par usage et par usage en kWh _{ep}) | Consommation en énergie primaire (total par usage en kWh _{ep}) | Frais annuels d'énergie (FFC) |
|---|---|--|-------------------------------|
| Chauffage | | | |
| Eau chaude sanitaire | | | |
| Ballon d'eau chaude | Electrique | | |
| Consommations d'énergie pour les usages annexes | | | 19 |

(1) peut éventuel des abonnements inclus

| Consommations énergétiques <small>(en stage thermique sur le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement)</small> | | Emissions de gaz à effet de serre (GES) <small>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</small> | |
|--|----------|---|----------|
| Consommation conventionnelle : kWh/m ² .an Sur la base d'estimation à l'immeuble / au logement ⁽¹⁾ | | Estimation des émissions : kg _{CO2} /m ² .an | |
| Logement économe | Logement | Faible émission de GES | Logement |
|  <p>A B C D E F G</p> | |  <p>A B C D E F G</p> | |
| Logement énergivore | | Forte émission de GES | |

(1) voir le méthodologie

Diagnostic de performances énergétiques - logement (d.a)

LOUXOR SARL 60312 DP

MEA SYNERGIE - Mandat du nouveau ENM - 94 RUE DE LA LIBERTE - 92150 LAURENNE
 Tél : 01 47 44 05 32 - Fax : 01 42 04 02 49 - E-mail : contact@mea-synergie.fr - www.mea-synergie.com
 S.A.S au capital de 10000 - 177 rue d'Alsace/Lorraine - 92015 - 401725 02000 01 - 4017 1430



(Handwritten signature and initials)

8

Handwritten signature



MEVA SYNERGIE - Niveau du Niveau ERM - 04 QUE DE LAUBERTE - 00190 BUREAUX
Dans le cadre de l'audit de la performance énergétique - 00190 BUREAUX - 00190 BUREAUX

Document sans confidentialité

Calculatrice de performance énergétique - Bepanor (BA)

C DESCRIPTION DU LOGEMENT

Le descriptif du logement est donné à titre purement indicatif, ces éléments ayant permis simplement à l'évaluation de la performance énergétique du logement. En aucun cas le technicien ne saurait garantir la parfaite exactitude de ce descriptif, notamment pour les éléments non visibles ou inaccessibles (tels que la structure, le mode de construction, l'épaisseur ou même la présence de l'isolation, la qualité ou l'état du mode de production du chauffage ou de l'eau chaude sanitaire, etc.). Ce diagnostic ne porte pas non plus sur la qualité, l'arsenicité ou le mode de pose de l'écran ni, d'une manière générale, sur la qualité de la construction.

C.1 DESCRIPTION DU LOGEMENT

TYPES DE MURS)

| Intitulé | Type | Surface (m²) | Donnée sur | Isolation | Perceuse d'isolation : à partir de 2006 (mesure) |
|--|------|--------------|------------|-----------|--|
| Pierre de taille moellons concubiter avec enduit extérieur / moellon | | | | | |
| Extérieur | | | | | |
| Intérieur | | | | | |

TYPES DE TOITURES)

| Intitulé | Type | Surface (m²) | Donnée sur | Isolation | Perceuse d'isolation : à partir de 2005 (mesure) |
|----------------------------------|------|--------------|------------|-----------|--|
| Moellon avec ou sans remplissage | | | | | |
| Extérieur | | | | | |
| Intérieur | | | | | |

TYPES DE PLANCHERS) BAS

| Intitulé | Type | Surface (m²) | Donnée sur | Isolation | Perceuse d'isolation : à partir de 2005 (mesure) |
|----------------------|------|--------------|------------|-----------|--|
| Bois (paquet poutre) | | | | | |
| Extérieur | | | | | |
| Intérieur | | | | | |

TYPES DE MENUISERIES)

| Intitulé | Type | Surface (m²) | Donnée sur | Remplissage de la vitre ou triple vitrage | Remplissage de la vitre ou triple vitrage |
|------------------------------|------|--------------|------------|---|---|
| Fenêtre bois (paquet poutre) | | | | | |
| Extérieur | | | | | |
| Intérieur | | | | | |

C.2 DESCRIPTION DU SYSTEME DE CHAUFFAGE ET DE REFRIGERATION

TYPES DE SYSTEMES) DE CHAUFFAGE - AUCUN -

TYPES D'EMETTEURS LIES AUX SYSTEMES DE CHAUFFAGE - AUCUN -

TYPES DE SYSTEMES) DE REFRIGERATION

| Intitulé | Type de système | Surface (m²) | EGG |
|-------------------------|-----------------|--------------|-----|
| Individuelle électrique | | | |





| | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| C.3 DESCRIPTIF DU SYSTEME D'EAU CHAUDE SANITAIRE | | |
| TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE - AUCUN - | | |
| C.4 DESCRIPTIF DU SYSTEME DE VENTILATION | | |
| TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION | | |
| Type de système | Menuiserie sans joint | Cheminée sans trappe |
| Ventilation naturelle par conduit avec entrées d'air hygrostatiques | Non | Non |
| C.4 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN - | | |
| Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment : | Néant | |

Espace de performance énergétique - logement (EPEL)

10/10/2018 09:12:07

AMEA SYNERGIE - Membre du réseau ECOM - 04 RUE DE LA LIBERTE - 60150 BUESINES
 Tél : 03 44 41 65 90 - Fax : 03 44 41 75 48 - Email : contact@amea.com.fr - Site web : www.amea-synergie.fr
 SAS au capital de 10000 - N°TVA F 33045024137 - SIRET 463253700015 - APE 7430



[Signature]

[Signature]



| D NOTICE D'INFORMATION | |
|--|--|
| <p>Pourquoi un diagnostic</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour informer le futur locataire ou acheteur ; • Pour comparer différents logements entre eux ; • Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. <p>Référence de surface</p> <p>La surface indiquée dans un DPE est établie sur la base des informations fournies par le propriétaire. A défaut, l'opérateur en diagnostic estime lui-même la surface globale du bien qui correspond aux différentes surfaces chauffées (Article du 6 février 2012, annexe 2, 3. a). La surface indiquée dans le DPE n'a donc pas valeur d'abattement de surface, elle sert uniquement de base pour le travail du technicien et peut s'avérer différente de la surface habitable réelle d'un logement.</p> <p>Consommation conventionnelle</p> <p>Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.</p> <p>Conditions standard</p> <p>Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.</p> <p>Constitution des étiquettes</p> <p>La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.</p> | <p>Energie finale et énergie primaire</p> <p>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.</p> <p>Usages recensés</p> <p>Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.</p> <p>Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.</p> <p>Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie</p> <p>Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'annexe en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.</p> <p>Elle relève les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.</p> <p>Énergies renouvelables</p> <p>Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisés dans la maison.</p> |

Diagnostic de performance énergétique – logement (d.1)

L'EXIMOR SARL 80312 DP

4/7

 AMEA SYNERGIE - Member du réseau EXIM - 94 RUE DE LA LIBERTE - 93150 PLYMOUTH
 Tél : 01 47 44 95 01 - Fax : 01 47 44 92 96 - E-mail : contact@amea2.com.fr - Site web : www.ameasynergie.fr
 92 9 - Le capital de 20000 - N° TVA Intracomm. : 2127 - SIRET : 9312252920015 - APE : 8439




Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

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

Eau chaude sanitaire

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

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

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

Autres usages

Eclairage :

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

Bureautique / audiovisuel :

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

Électroménager (cuisson, réfrigération, ...) :

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

03 43 09 54 00 (03 43 12 00)

AMEA SYNERGIE - Maître du Niveau EXIM - 04 RUE DE LA LIBERTÉ - 62150 SURESNES
Tél : 03 43 09 54 00 - Fax : 03 43 09 54 00 - E-mail : contact.emea@exim.fr - Site web : www.emea-synergie.fr
SAS au capital de 20000 - N° TVA FR6642425351 - SIRET 430512500 00015 - APE 7420



[Signature]

[Signature]



F RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques travaux d'amélioration visant à réduire les consommations d'énergie du lot loué.

| Mesures d'amélioration | Commentaires |
|------------------------|--------------|
| | |

Commentaires :


Ce diagnostic n'a pas pu être finalisé : ce logement a subi une rénovation récente, ce qui ne permet pas d'avoir un nombre de factures représentatives de la nouvelle consommation en énergie. Conformément aux arrêtés du 8 février 2012, ce DPE est délivré avec une étiquette vierge.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

| Signature | Etablissement du rapport : |
|--|---|
|  <p>AMEA SYNERGIE - E.R. 44 (BAG) 12 Rue de la Liberté - 92150 Suresnes Tel : 01 41 44 54 54 Fax : 01 41 44 54 54 www.amea-synergie.fr SIRET : 441 25 307 20015</p> | <p>Fait à SURESNES le 22/02/2021 Cabinet : AMEA SYNERGIE Désignation de la compagnie d'assurance : MMA N° de police : 114.231.812 Date de validité : 31/03/2021</p> |
| <p>Date de visite : 08/02/2021 Nom du responsable : ANDRIE Emmanuel Le présent rapport est établi par MERLICHZON Alexandra dont les compétences sont certifiées par : ICERT PARC EDONIA BAT G RUE DE LE TERRE VICTORIA 35760 SAINT-GREGOIRE N° de certificat de qualification : CPD12044 Date d'obtention : 05/10/2017 Version du logiciel utilisé : AnalyseImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1</p> | |

.../.../... 00:00:00

AMEA SYNERGIE - Membres du Réseau E2017 - 94 RUE DE LA LIBERTE - 92150 SURESNES
Tél : 01 41 44 54 54 - Fax : 01 41 44 54 54 - Email : contact.amea@amea.fr - Site web : www.amea-synergie.fr
SAS au capital de 1000 - N° TVA FR1644125357 - SIRET 4412530720015 - APE 7430



Handwritten signature

Handwritten signature



CERTIFICAT DE QUALIFICATION

Certificat de compétences
Diagnostiqueur Immobilier



N° CPO12044 Version 008

Je soussigné, Philippe FROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que

Monsieur MILKHZON Alexandre

Est certifié en tant que professionnel de la vente DPE D'OF et dispose de certifications de poursuites suivant ses spécialités indiquées dans les modalités suivantes :

| | |
|---------------------------|---|
| Auxiliary, ventilation | Auxiliary Air Movement Date d'effet : 01/10/2012 - Date d'expiration : 31/08/2022 |
| Auxiliary water handling | Auxiliary Water Handling Date d'effet : 01/10/2012 - Date d'expiration : 31/08/2022 |
| DPE tout type de bâtiment | Diagnostiqueur de performance énergétique tous bâtiments - DPE tout type de bâtiments Date d'effet : 01/10/2012 - Date d'expiration : 01/10/2022 |
| DPE individuel | Diagnostiqueur de performance énergétique tous bâtiments - DPE individuel Date d'effet : 01/10/2012 - Date d'expiration : 01/10/2022 |
| Ductile air | Etat de l'installation relative ductile air Date d'effet : 01/10/2012 - Date d'expiration : 31/12/2022 |
| Gas | Fuel de l'installation relative gas Date d'effet : 01/10/2012 - Date d'expiration : 31/12/2022 |
| Plumb | Plumb - Corrélation des tâches d'inspection au plomb Date d'effet : 01/10/2012 - Date d'expiration : 01/10/2022 |
| Transfer | Etat relatif à la présence de vermines dans le bâtiment - Espace métropolitaine Date d'effet : 01/10/2012 - Date d'expiration : 01/10/2022 |

En fait de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce qui de droit.
Fait à Paris, le 30/08/2022

Il est précisé que les données relatives à la date de validité de ce certificat de qualification sont soumises à la réglementation en vigueur en matière de qualification des professionnels de la vente DPE D'OF et de la réglementation relative à la qualification des professionnels de la vente DPE D'OF.

Il est précisé que les données relatives à la date de validité de ce certificat de qualification sont soumises à la réglementation en vigueur en matière de qualification des professionnels de la vente DPE D'OF et de la réglementation relative à la qualification des professionnels de la vente DPE D'OF.

Il est précisé que les données relatives à la date de validité de ce certificat de qualification sont soumises à la réglementation en vigueur en matière de qualification des professionnels de la vente DPE D'OF et de la réglementation relative à la qualification des professionnels de la vente DPE D'OF.



Association de professionnels
diagnostiqueurs
N° de déclaration : 123456789

Philippe FROYAUX, Directeur Général



Diagnostic de performance énergétique - Document (DPE)

MEMBRE DU RESEAU EX/IM

AMEA SYNERGIE - Membre du réseau EX/IM - 94 RUE DE LA LIBERTE - 92150 SURESNES
SAS au capital de 200000€ - N° de RCS : 92150 123456789 - N° de TVA : FR12345678901 - N° de SIRET : 92150 12345678901 - N° de SIREN : 92150 123456789



Handwritten signature and initials



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

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

Date d'édition : 25/02/2021

Adresse du bien :
7 impasse Charles Pett
75011 PARIS 11EME ARRONDISSEMENT

Type de transaction : Location
Nom du bailleur :
LOUXOR SARL



| Plan de prévention des risques | Etat | Date | Exposition |
|--|----------|------------|------------|
| Inondation | Approuvé | 15/07/2003 | non |
| Gypse antédiluvien | Approuvé | 25/02/1977 | non |
| Anciennes carrières | Approuvé | 19/03/1991 | non |
| Zonage sismique : Zone 1 - Très faible | - | - | oui |
| Potentiel radon : Catégorie 1 - Faible | - | - | oui |
| Plan d'Exposition au Bruit | - | - | non |



7 impasse Charles Perrault
75011
PARIS 11^{EME} ARRONDISSEMENT

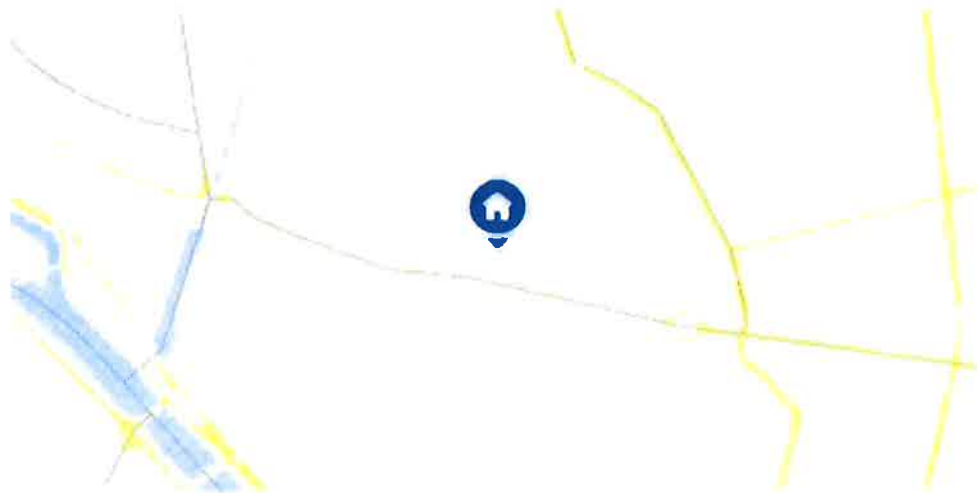
Extrait cartographique du PPR : Inondation

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



Extrait cartographique du PPR : Gypse antéludien

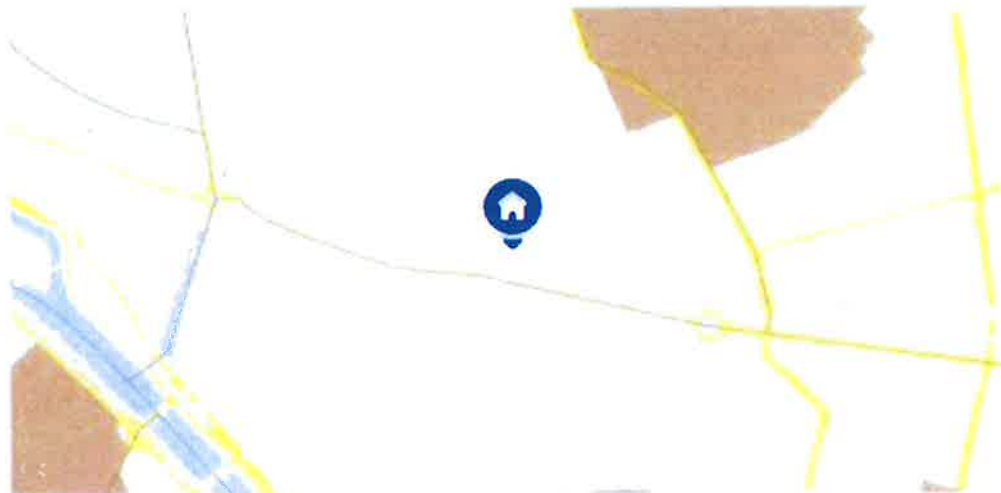
Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques





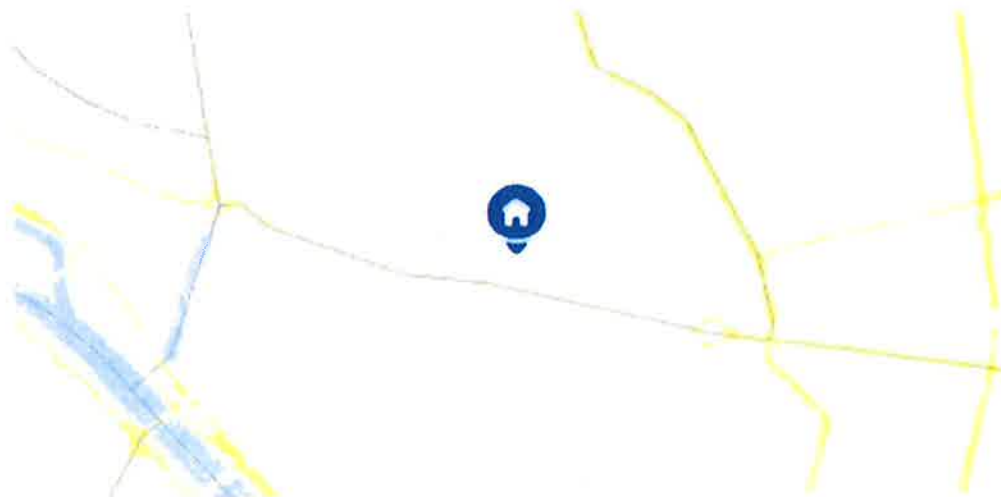
Extrait cartographique du PPR : Anciennes carrières

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit

Zone A (Red) Zone B (Orange) Zone C (Green) Zone D (Blue)





Impasse Charles Petit
75011
PARIS 11EME ARRONDISSEMENT

Déclaration des sinistres indemnisés

en date du 25/02/2021 sur la commune de PARIS 11EME ARRONDISSEMENT

| Type de catastrophe | Début | Fin | Publication | J.O. | Indemnisation |
|---|------------|------------|-------------|------------|--------------------------|
| Inondations et coulées de boue | 27/06/1990 | 27/06/1990 | 07/12/1990 | 05/08/1990 | <input type="checkbox"/> |
| Inondations et coulées de boue | 31/05/1992 | 01/06/1992 | 30/10/1992 | 05/11/1992 | <input type="checkbox"/> |
| Inondations et coulées de boue | 10/07/1994 | 19/07/1994 | 05/12/1994 | 10/02/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Inondations et coulées de boue | 30/05/1999 | 30/05/1999 | 21/07/1999 | 24/08/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Inondations et coulées de boue | 05/07/2001 | 07/07/2001 | 05/08/2001 | 11/08/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 | <input type="checkbox"/> |

Cochez la case si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'indemnisations suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Etabli le : 25/02/2021

Nom et visa du bailleur :

LOUXOR SARL

Nom et visa du locataire :



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

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

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

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

Vu le code général des collectivités territoriales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRETE :

ARTICLE 1er :

L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

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

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

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

ARTICLE 2 :

L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

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

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

ARTICLE 3 :

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

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

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



ARTICLE 4 :

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

ARTICLE 5 :

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

Fait à Paris, le **07 JUIN 2012**

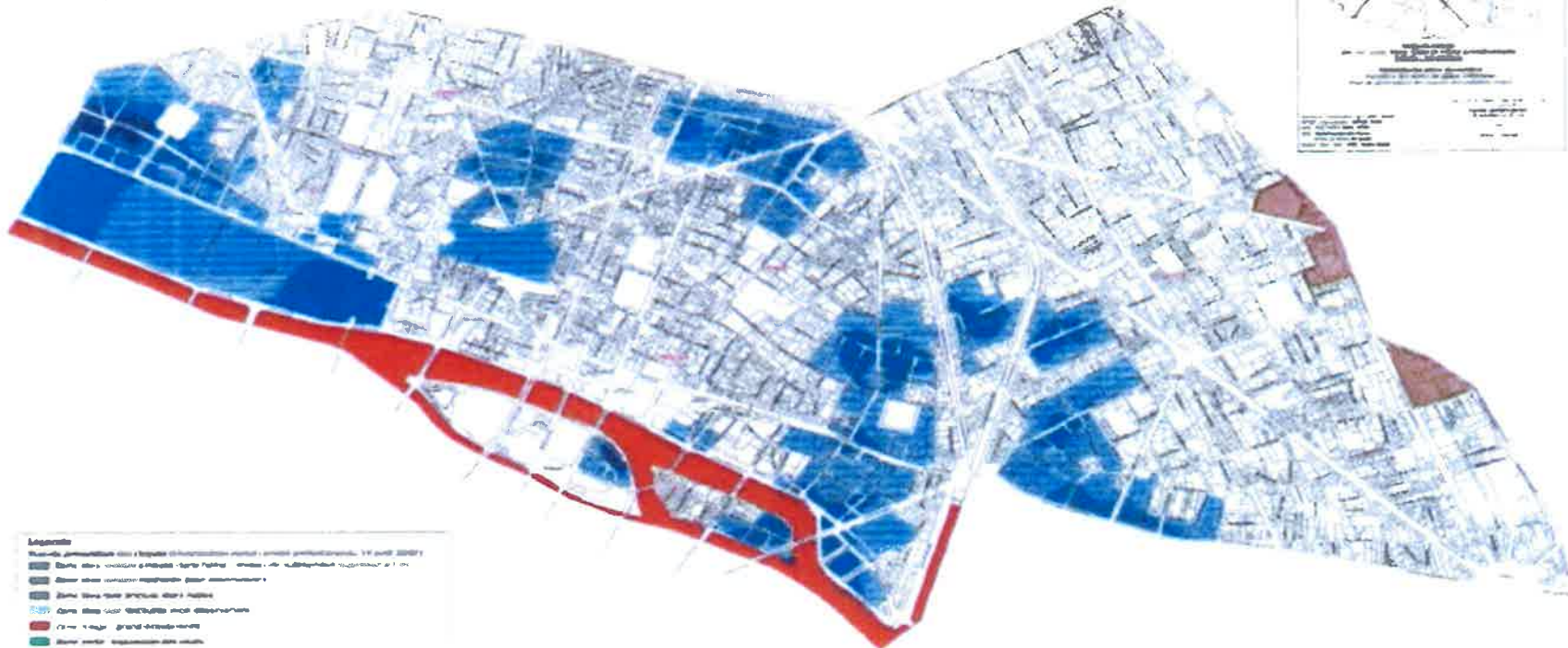
Pour le préfet et par délégation,
le préfet, secrétaire général de la
préfecture de la région Ile-de-France,
préfecture de Paris


Bertrand MUNCH





DOCUMENT A VALEUR INFORMATIVE



Legend

Blue: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Red: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Green: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Blue: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Red: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Green: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Blue: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Red: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Green: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Blue: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Red: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Green: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Blue: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Red: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Green: Zone d'aménagement de la zone d'habitat individuel (ZAI) - Article 106 de la loi n° 83-1217 du 31 juillet 1983

Handwritten signature in blue ink.



Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle

MMA IARD Assurances Mutuelles MMA IARD certifie que

AMEA SYNERGIE
Monsieur EMMANUEL ANDRE
92,94 RUE DE LA LIBERTÉ
02150 SURESNES

Est titulaire d'un contrat d'assurance groupe n° 114 041 812, souscrit par la FIDI (Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier), garantissant sa responsabilité civile professionnelle pour ses activités de diagnostic immobilier.

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

Date de prise d'effet du contrat : 01-02-2021

La présente attestation, valable pour la période du 01-02-2021 au 31-03-2021, est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle est établie sous réserve du paiement de la cotisation à échoir et ne peut engager les MMA au-delà des conditions générales et particulières du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Bordeaux, le 7 janvier 2021

L'assureur, par délégation, l'Agent Général



SUBERVIE ASSURANCES
Agent Général agréé MMA
50 rue de la Liberté - 33000 Bordeaux
33021 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 56 91 20 67 Fax : 05 56 91 09 74
E-mail : subervie.assurances@orange.fr
SIRET : 505 640 120 0001200
N° ORIAS : 07001477 www.orias.fr

1/10

Document communiqué en vertu de l'article 15 de la loi n° 2016-962 du 14 juillet 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la fraude et au droit des consommateurs.
Document communiqué en vertu de l'article 15 de la loi n° 2016-962 du 14 juillet 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la fraude et au droit des consommateurs.
Document communiqué en vertu de l'article 15 de la loi n° 2016-962 du 14 juillet 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la fraude et au droit des consommateurs.



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné : Emanuel ANDRE

De l'entreprise : AMEA SYNERGIE-EXIM

Fonction : Gérant

Atteste sur l'honneur que les personnes missionnées pour la réalisation de Diagnostics remplissent les conditions de compétence et que mon entreprise satisfait aux conditions d'organisation et d'assurance définies aux articles R 271-1 et R 271-2, aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériels et en personnes nécessaires à l'établissement des états, constats, et diagnostics, dans le cadre de son activité professionnelle.

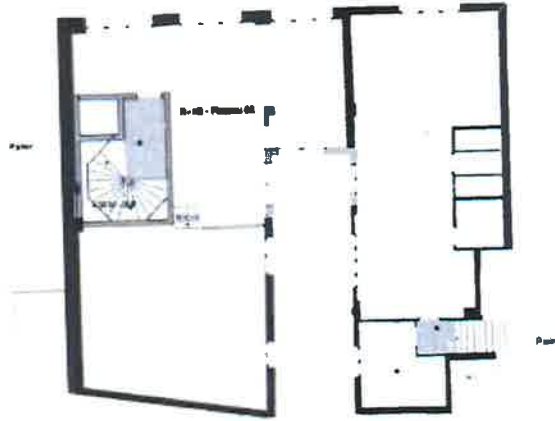
Fait à SURESNES : le 4 JANVIER 2021



ANNEXE 15.1

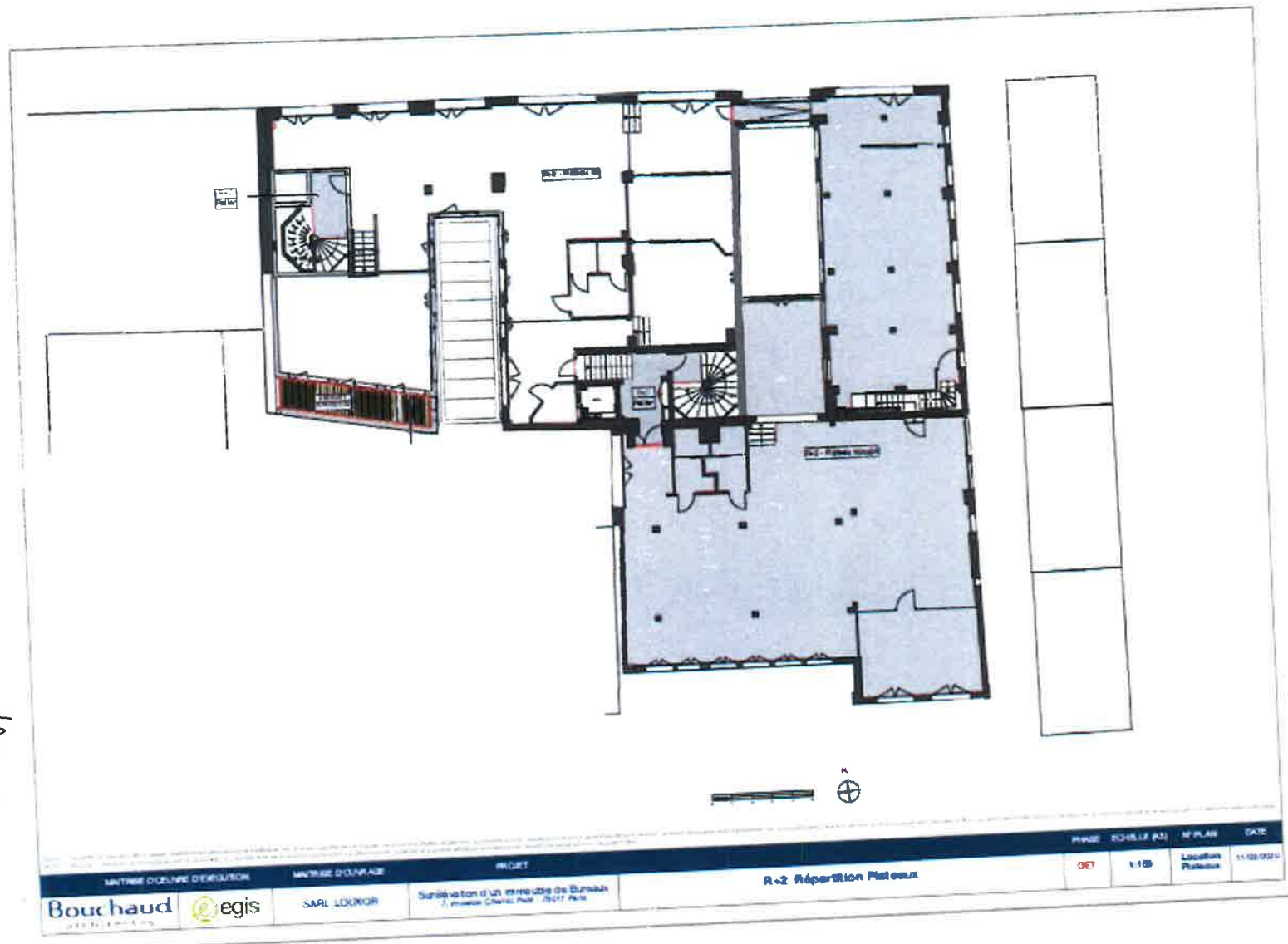
PLAN DES LOCAUX (ETAGE 1B ET PARTIE DU DEUXIEME ETAGE)





M





Handwritten mark

| MAÎTRE D'ŒUVRE DÉSIGNÉ | | MAÎTRE D'ŒUVRE | | PROJET | | PHASE | ÉCHELLE (N°) | N° PLAN | DATE |
|------------------------|--|----------------|--|---|--|--------------------------|--------------|-------------------|------------|
| Bouchaud | | egis | | SARL LOURON | | DET | 1/10 | Location Plateaux | 11-08-2010 |
| | | | | Surveillance d'un ensemble de bureaux A. Immeuble Charles Péguy - 2017 Paris | | R-2 Répartition Plateaux | | | |



.....

Pour les annexes :

Fait à Paris, le 18 mai 2021
En trois exemplaires originaux

Pour **LOUXOR**
Monsieur Jean-Jacques Branger



Pour **LACELIER FRANCE**
Monsieur Alberto Morgando

