



SELAS d'Avocats inscrite au Barreau de Paris

Toque : B0056

8, rue du Mont Thabor – 75001 PARIS / 12, avenue de l'Europe – 95400 VILLIERS-LE-BEL

Tél. 01 53 45 98 40

Fax. 01 73 79 46 05

BAIL COMMERCIAL

Entre

« DIANE » (SCI)
Bailleur

Et,

« LES 2M » (SARL)
Préneur

LE 15 FEVRIER 2021

HB HB

CHAPITRE A - Conditions Générales.....	9
ARTICLE 1 - DESIGNATION	9
ARTICLE 2 - DUREE	9
2.1. Durée du Bail.....	9
2.2. Echéances triennales.....	9
2.3. Terme du Bail - Renouvellement.....	9
ARTICLE 3 - DESTINATION	10
3.1. Activités autorisées.....	10
3.2. Enseigne.....	10
3.3. Non-exclusivité.....	11
ARTICLE 4 - LOYER	11
4.1. Loyer.....	11
4.2. Modalités de paiement.....	11
4.3. Indexation du loyer.....	11
4.4. Moyens de paiement.....	12
4.5. Pénalité de retard.....	12
4.6. Loyer du Bail renouvelé.....	13
ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE	14
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE	15
ARTICLE 7 - JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES	16
ARTICLE 8 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES	16
ARTICLE 9 - CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AUX LOCAUX LOUES	16
9.1. Charges et impôts incombant directement au Preneur.....	16
9.2. Charges et accessoires afférents aux Locaux Loués.....	17
9.3. Impôts et taxes.....	17
9.4. Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances afférentes aux Locaux Loués.....	18
9.5. Provisions pour charges – Paiement des impôts - Régularisation en fin d'exercice.....	19
9.6. Restaurant.....	19
ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PRENEUR	20
10.1. Entretien des Locaux Loués.....	20
10.2. Travaux réalisés par le Bailleur.....	20
10.3. Conditions de jouissance.....	21
10.4. Respect des règlements en vigueur.....	22
10.5. Autorisations administratives.....	22
10.6. Responsabilité et recours.....	22
10.7. Utilisation générale des parties privées et communes.....	23
10.8. Visite des Locaux Loués – Etat des Lieux de Sortie.....	23
ARTICLE 11 - REPARATIONS ET EMBELLISSEMENTS	24
11.1. Travaux effectués par le Preneur.....	24
11.2. Signalisation Commerciale.....	25
11.3. Sort des embellissements, améliorations et aménagements.....	25
11.4. Travaux de mise en conformité.....	26

17

18/19

ARTICLE 12 - PREVENTION, HYGIENE ET SECURITE	26
12.1. Engagements du Preneur.....	26
12.2. Travaux réalisés par le Preneur.....	26
12.3. Prévention, hygiène et sécurité.....	27
12.4. Protection de l'Environnement.....	27
12.5. Respect de la réglementation IGH.....	27
ARTICLE 13 - ASSURANCES	28
13.1. Assurances du Bailleur.....	28
13.2. Assurances du Preneur.....	28
13.3. Renonciation à recours.....	28
13.4. Maintien des polices d'assurance.....	29
13.5. Remboursement des primes d'assurance.....	29
13.6. Exonération de responsabilité du Bailleur.....	29
13.7. Règle proportionnelle.....	29
13.8. Obligation d'information.....	29
ARTICLE 14 - SINISTRES – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX LOUES	30
ARTICLE 15 - SOUS-LOCATION, CESSION ET LOCATION-GERANCE	30
15.1. Sous-location.....	30
15.2. Cession.....	30
15.3. Droits de préemption applicables en cas de cession.....	31
15.4. Stipulations communes à la cession et à la sous-location.....	33
15.5. Location-Gérance.....	33
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE – AUTRES SANCTIONS	33
16.1. Clause résolutoire.....	33
16.2. Autres sanctions.....	34
ARTICLE 17 - PROCEDURE COLLECTIVE	34
ARTICLE 18 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR	35
ARTICLE 19 - DISPOSITIONS FISCALES	35
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS	35
ARTICLE 21 - FRAIS – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE	35
<u>CHAPITRE B - Conditions particulières.....</u>	<u>36</u>
ARTICLE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL (CF. CHAPITRE A – ARTICLE 1)	36
1.1. Adresse des Biens Immobiliers.....	36
1.2. Consistance de l'Immeuble.....	36
1.3. Locaux Loués :.....	36
1.4. Classement ERP.....	37
ARTICLE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL (CF. CHAPITRE A – ARTICLE 2)	37
2.1. Date de prise d'effet du Bail :.....	37
2.2. Période ferme d'engagement :.....	37
ARTICLE 3 - ACTIVITES AUTORISEES (CF. CHAPITRE A - ARTICLE 3)	37
<u>3.1. Usage exclusif des Locaux Loués : commerce</u>	<u>37</u>

if

HB HB

3.2. Activité du Preneur :	37
3.3. Enseigne :	37
ARTICLE 4 - LOYER (CF. CHAPITRE A - ARTICLE 4)	38
4.1. Loyer initial forfaitaire annuel hors taxes, hors charges, hors impositions :	38
4.2. Droit d'entrée – Pas de porte – Loyer additionnel ou variable	38
ARTICLE 5 - INDEXATION DU LOYER (CF. CHAPITRE A – ARTICLE 4.3.1)	38
5.1. Indice de référence :	38
5.2. Indice de base INSEE (valeur et trimestre) :	38
5.3. Fixation du loyer à la valeur locative à l'occasion du jeu d'une révision légale ou conventionnelle :	38
ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE (CF. CHAPITRE A - ARTICLE 5)	38
6.1. Montant du dépôt de garantie :	38
ARTICLE 7 - PROVISION POUR CHARGES (CF. CHAPITRE A - ARTICLE 9.4)	38
7.1. Provision annuelle pour charges hors taxes, hors impositions :	38
7.2. Exclusions des impôts et taxes	39
7.3. Date de paiement de la première échéance de charges :	39
ARTICLE 8 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE	39
ARTICLE 9 - COMMUNICATION DE DECLARATIONS ANNUELLES	39
ARTICLE 10 - CESSIION DES LOCAUX LOUES	40
ARTICLE 11 - ENREGISTREMENT (CF. CHAPITRE A - ARTICLE 21)	40
ARTICLE 12 - SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU PPRNT ET DU PPRM (CF. ANNEXE 2)	40
ARTICLE 13 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (ANNEXE 3)	41
ARTICLE 14 - AMIANTE	41
ARTICLE 15 - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX (ANNEXES 5 ET 6)	41
<u>Annexes.....43</u>	<u>43</u>
ANNEXE 1 PLANS DES LOCAUX	44
ANNEXE 2 SITUATION DES BIENS LOUES AU REGARD DU PPRNMT	45
ANNEXE 3 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	46
ANNEXE 4 FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE	47
ANNEXE 5 ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES LES TROIS DERNIERES ANNEES	48
ANNEXE 6 ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ENVISAGES DANS LES TROIS PROCHAINES ANNEES + BUDGET PREVISIONNEL	49
ANNEXE 7 KBIS ET STATUTS DU PRENEUR	50
ANNEXE 8 INVENTAIRE DES IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET CHARGES	51
ANNEXE 9 TRAVAUX A REALISER PAR LE PRENEUR PREALABLEMENT ET DES LA PRISE D'EFFET DU BAIL (52)	
ANNEXE 10 : ACTE DE CAUTIONNEMENT PERSONNEL DU DIRIGEANT DU PRENEUR (55)	
ANNEXE 11 : EXTRAIT K-BIS DU BAILLEUR (56)	
ANNEXE 12 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE (57)	

17

103 10

ENTRE, LES SOUSSIGNES, D'UNE PART :

La société dénommée « DIANE »,

Société civile immobilière, au capital de 1.000 €,
Siège social : 184, rue Jean Jaurès à ARNOUVILLE (95400),
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro
820 007 029,

Représentée par son gérant, Monsieur Thomas IDE, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « Bailleur ».

Annexe 11 : extrait K-bis de la SCI DIANE.

ET, D'AUTRE PART :

La société dénommée « LES 2'M »,

Société à responsabilité limitée, au capital de 1.000 €,
Siège social : 1, Place de la Mairie à WOINCOURT (80520),
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS sous le numéro 814 983 052,

Représentée par son Gérant, Monsieur Maxime, Guillaume BAZIRE, dûment habilité à l'effet des
présentes.

Ci-après dénommée le « Preneur » ou le « Locataire ».

Annexe 7 : extrait K-bis de la SARL LES 2'M.

Avec l'intervention de :

Monsieur Maxime, Guillaume BAZIRE,

Né 02 février 1989 à DIEPPE (76),
De nationalité française,
Demeurant au 7, Lotissement des Erables à FLOCCUES (76260),
Divorcé et non remarié, et non lié par un pacte civil de solidarité.

Lequel intervient aux présentes ès qualité de caution solidaire du Preneur.

Ensemble dénommés les "**Parties**" et individuellement une "**Partie**".

it

103 810

3. DESTINATION

3.1. Activités autorisées

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués qu'à l'usage décrit à l'article 3.1. du **Chapitre B** et pour l'exercice de l'activité mentionnée à l'article 3.2. du **Chapitre B**, à l'exclusion de toutes opérations de production industrielle, artisanale ou de tout usage aux fins d'habitation.

Les activités du Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants de l'Ensemble Immobilier. Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur et le garantira de toutes les conséquences pouvant en résulter.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entrelien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'Immeuble ; il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Immeuble, d'utiliser le gaz, sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur peut s'adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires. A cette fin, il doit faire connaître son intention au Bailleur, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Le Bailleur disposera d'un délai de deux (2) mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Les Locaux Loués devront être tenus constamment en activité.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité. Il fera pareillement son affaire personnelle à ses frais, et pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, du maintien des Locaux en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir applicables tant auxdits Locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment des règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, la réglementation du travail, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, le cas échéant, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ou autres ; et ce que les réglementations à venir soient prévisibles, totalement imprévisibles, partiellement connues ou totalement inconnues au jour de la signature du Bail.

3.2. Enseigne

Le Preneur devra exercer ses activités sous l'enseigne visée au **Chapitre B – article 3.3.** laquelle constitue un élément contractuel non dissociable de la définition de l'activité exercée dans les lieux.

Il pourra remplacer cette enseigne par une enseigne de notoriété, de niveau de gamme et de qualité équivalente dans la même activité, après avoir recueilli l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.

if

1/3 1/3

3.3. Non-exclusivité

Les activités contractuellement autorisées ne conféreront au Preneur aucune exclusivité, le Bailleur restant libre de consentir des baux à des tiers pour des activités similaires ou identiques à celles du Preneur.

4. LOYER

Toutes les clauses générales et particulières concernant le loyer, les modalités d'indexation et de paiement sont considérées par les Parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contacté.

4.1.

Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer forfaitaire annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions défini à l'article 4.1. du Chapitre B.

Le loyer sera soumis à la taxe à la valeur ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

4.2.

Modalités de paiement

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance en douze (12) termes égaux exigibles le 1^{er} de chaque mois.

A la date qui figure à l'article 2.1. du Chapitre B, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur :

- la première échéance de loyer calculée *pro rata temporis* entre la date qui figure à l'article 2.1. du Chapitre B et la date d'échéance du terme du loyer ; et
- l'échéance de loyer du trimestre suivant.

4.3.

Indexation du loyer

4.3.1 Le loyer stipulé à l'article 4.1. du Chapitre B, sera révisé chaque année sans formalité préalable, à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, en fonction de la variation de l'indice national stipulé à l'article 5.1. du Chapitre B.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail, tel qu'indiqué à l'article 5.2. du chapitre B. L'indice de révision sera le même indice de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision le même indice de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif, sauf effet de la prescription légale.

4.3.2 En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient officiel de raccordement.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de déterminer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les Parties.

En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la Partie la plus diligente.

Les frais d'expertise seront supportés pour moitié par les deux Parties.

4.3.3 La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

4.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par chèque, virement postal ou bancaire ou tout autre moyen de paiement.

4.5. Pénalité de retard

4.5.1 Au cas où le loyer ne serait pas payé par le Preneur aux termes prévus à l'article 4.2. ci-dessus, il porterait de plein droit intérêt au Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire, majoré de 2 points, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 16 du présent Chapitre ou de se prévaloir desdits incidents de paiement pour justifier un refus de renouvellement pour cause légitime et sérieuse.

Cet intérêt sera calculé sur une période commençant à huit (8) jours après l'échéance telle qu'elle est stipulée à l'article 4.2. ci-dessus et s'achevant à la date effective de paiement des loyers et des intérêts de retard y afférents, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure préalable.

Le Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire utilisé pour les besoins du calcul de l'intérêt de retard sera celui du mois précédent celui de l'échéance impayée.

Le montant de chaque échéance impayée sera de plus, à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours suivant la date d'échéance, majoré forfaitairement de 10% à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait, sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de s'en prévaloir de la notifier.

4.5.2 En cas de cessation de publication ou de disparition du taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire le loyer porterait de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédant, majoré de 2 points; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 16 du présent Chapitre ou de se prévaloir desdits incidents de paiement pour justifier un refus de refus pour cause légitime et sérieuse.

4.5.3 Les intérêts afférents à tout mois commencé seront dus *pro rata temporis*.

it

AB JB

4.6.

Loyer du Bail renouvelé

Principe :

A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le loyer de base sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- le montant du dernier loyer de base applicable au titre du Bail expiré et de ses avenants éventuels, indexé,
- la valeur locative de marché, telle que définie ci-après,

et ce, nonobstant les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce auxquelles les Parties entendent déroger, en ce compris son dernier alinéa.

Le prix du bail renouvelé ainsi fixé sera applicable en totalité dès le premier jour de la prise d'effet dudit bail renouvelé, quand bien même ce prix serait supérieur de plus de dix pour cent (10 %) au dernier loyer acquitté, par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de Commerce.

Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail, seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

Définition de la valeur locative de marché :

Pour la détermination de la valeur locative de marché, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce, les Parties déclarent se soumettre aux dispositions expresses suivantes :

- La valeur locative sera déterminée par référence aux prix pratiques pour des locaux comparables, et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux, et dans les mêmes secteurs géographique et d'activité sauf à les corriger si des références venaient à manquer par des références dans d'autres surfaces, zones et/ou activités.
- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers des baux librement débattus entre bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail de nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux, à l'exclusion de toute référence aux loyers fixés judiciairement.

Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

Lesdits loyers périodiques augmentés des loyers en capital seront ceux consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du bail, outre ceux de l'année en cours.

Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal, objet du bail.

Cet article constitue une condition déterminante du présent bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Détermination de la valeur locative de marché :

La valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon le processus suivant, auquel les Parties ne pourront en aucun cas déroger.

- La valeur locative de marché sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi sur la liste des experts en estimations immobilières près la

17

AB AB

Cour d'appel de Paris, étant précisé que cet expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant leur nomination, la partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en Référé qui nommera un expert.

L'expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code Civil).

L'expert devra rendre sa décision dans les deux (2) mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du bail ni celle du Preneur de mettre un terme à son bail dans les conditions prévues infra.

Droit d'option :

De convention expresse entre les Parties, celles-ci devront, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la notification (qui sera faite par la partie la plus diligente) de la décision de l'expert, dresser un nouveau bail dans les conditions fixées par ladite décision, sauf pour le Preneur à renoncer au renouvellement ou pour le Bailleur à refuser le renouvellement.

a) Si, dans ce délai d'un mois, le Preneur renonce au renouvellement du Bail, il devra notifier au Bailleur sa décision par acte extrajudiciaire. En ce cas, le Preneur ne pourra libérer les Locaux qu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant la date de notification par le Preneur de sa décision d'user du bénéfice de la présente clause, et ce par dérogation expresse à l'usage résultant de l'article L. 145-57 alinéa 2 du Code de Commerce.

Le Preneur demeurera tenu pendant cette période, de toutes les obligations résultant du bail, le loyer étant alors fixé à la valeur locative telle que définie ci-avant.

b) Si, dans ce délai d'un mois, le Bailleur refuse le renouvellement du Bail, il devra notifier sa décision au Preneur par acte extrajudiciaire.

5. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent Bail, le Preneur verse ce jour un dépôt de garantie correspondant à **trois (3) mois de loyer hors taxes, hors charges et hors impositions**, tel que fixé à l'article 6.1. du Chapitre B.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail jusqu'au règlement définitif de toute somme ou indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à sa sortie des locaux.

Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt : elle est remise au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2333 et suivants du code civil et en garantie du paiement des réparations locatives, loyers, charges, impôts, accessoires et/ou indemnités d'occupation, pouvant être dus par le Preneur au titre du Bail et de ses suites.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de clause pénale forfaitaire, ce que le Preneur reconnaît et accepte d'ores et déjà, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de réclamer au Preneur tous dommages-intérêts complémentaires en raison du préjudice subi du fait de cette résiliation anticipée.

Il est convenu qu'en cas de variation du loyer, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, **de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours égal à trois (3) mois de loyer HT et HC.**

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le Preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, le complément du dépôt de garantie et, en cas de diminution du loyer, le Bailleur restituera au Preneur la somme en excédent au même moment.

Si la propriété de l'Immeuble devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en la possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur du transfert de propriété. Le Preneur le reconnaît expressément et l'accepte, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges ou accessoires, le Preneur devrait immédiatement reconstituer ledit dépôt de garantie.

A défaut, le Bail pourrait être résilié à l'article 16 du présent Chapitre.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser les derniers termes de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie lui sera remboursé dans les trois (3) mois de la fin du Bail ou de la restitution des Locaux Loués si celle-ci intervient postérieurement et après déduction de toutes les sommes dont le Preneur est tenu au titre du présent Bail et après qu'aura été rapportée, par le Preneur, la justification du transfert de son activité, des notifications auxquelles il est tenu, et du paiement de ses contributions et taxes.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront en cas de maintien dans les Locaux Loués du Preneur, après la fin du Bail, quelle qu'en soit la raison et notamment si le Preneur bénéficiait d'un maintien dans les Locaux Loués par application des articles L. 145-28 et suivants du Code de Commerce.

6. ENTREE EN JOUISSANCE

Le Preneur prendra possession des Locaux Loués à la Date de Prise d'Effet du Bail. Dans le cas où le Preneur refuserait de prendre possession des Locaux Loués à la Date de Prise d'Effet du Bail, le Bailleur aura le choix entre :

- soit poursuivre en justice le Preneur pour faire constater judiciairement que le Bail a pris son plein effet et que le Preneur est tenu d'en exécuter toutes les obligations,
- soit considérer le Bail comme nul et non avenue et reprendre immédiatement la libre disposition des Locaux Loués comme bon lui semble. Dans ce cas, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre de clause pénale forfaitaire, une indemnité correspondant à une (1) année de loyer. Le dépôt de garantie ainsi que toutes sommes déjà versées par le Preneur s'imputeront à due concurrence sur la somme ainsi due par ce dernier.

it

AB AB

7. JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

7.1 Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués. En conséquence, il prendra les Locaux Loués en leur état sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit.

7.2 Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties, à l'entrée dans les Locaux Loués du Preneur ("Etat des Lieux d'Entrée").

Au cas où pour une raison quelconque cet Etat des Lieux d'Entrée ne pouvait pas être dressé, il serait procédé par la partie la plus diligente à l'établissement, par huissier, à frais partagés entre les Parties, à un constat de l'état des Locaux Loués, qui s'imposerait alors aux Parties, sans contestation possible de la part de la partie défaillante.

8. GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'exécution de l'ensemble des obligations du Bail.

Il devra également conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle. Il devra exercer son activité de façon continue.

Le Preneur devra exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin à l'exception éventuellement des surfaces de réserves définies à l'article 1 du Chapitre B de manière, le cas échéant, à ne pas mettre en danger les autorisations CDEC obtenues.

Il est interdit de pratiquer dans les Locaux aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

Le Preneur aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes dans les limites légales d'usage.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages.

Est donc prohibée toute présentation des marchandises en vrac ou en boîtes empilées dans des conditions assimilables à une vente au déballeage.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre, est interdite dans les Locaux sauf dérogation du Bailleur.

9. CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AUX LOCAUX LOUES

9.1. Charges et impôts incombant directement au Preneur

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être recherché à ce sujet.

Le Preneur devra, en particulier, acquitter ses contributions personnelles et mobilières, la contribution économique territoriale dont il est redevable légal, les taxes locatives, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de découlement à l'égout, et tous autres impôts le concernant relatifs aux Locaux Loués, à l'Ensemble Immobilier ou à son activité auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis et dont le Bailleur pourrait être tenu

pour responsable à un titre quelconque, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tous cas, huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

9.2. Charges et accessoires afférents aux Locaux Loués

9.2.1. Le loyer stipulé à l'article 4.1. du Chapitre B restera, pour le Bailleur, net de toutes les charges pouvant légalement être répercutées sur le Preneur en application des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, étant précisé que le Preneur souscrita directement auprès des compagnies concessionnaires intéressées les contrats concernant des fournitures ou des consommations privatives, électricité, chauffage, téléphone, etc...

Le Preneur remboursera en conséquence la quote-part afférente aux locaux objets du Bail, de toutes les charges et prestations de l'immeuble pouvant légalement être imputées sur le Preneur notamment l'impôt foncier au prorata de la surface des locaux loués.

Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par le Bailleur ou par le syndicat de copropriété s'il en existe un, ou tout organe de gestion, et liées au fonctionnement de l'immeuble.

9.2.2. La répartition des charges de l'immeuble sera effectué entre les différents locataires au prorata de la surface locative ou des tantièmes des locaux loués tels que ceux-ci découlent le cas échéant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division si l'immeuble est placé sous le régime de la copropriété, étant précisé que la surface locative ou les tantièmes sont établis en fonction de la surface exploitée, le Bailleur supportant les charges, impôts, taxes et redevances afférentes aux surfaces vacantes de l'immeuble.

9.2.3. En cas de pose de compteurs individuels, le Preneur remboursera, en plus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

9.2.4. Le Bailleur se réserve la possibilité :

- de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation ; et
- de faire poser des compteurs divisionnaires.

Toute modification éventuelle du règlement intérieur relative à la répartition des charges dans l'immeuble, s'imposera au Preneur ainsi que celui-ci s'y oblige.

9.2.5. Sauf dispositions contraires stipulées dans le Chapitre B ou dans le règlement intérieur de l'immeuble, il ne sera pas effectué de répartitions des charges pour les parkings rattachés à la présente location. Ces charges seront incluses aux charges générales et réparties au prorata des tantièmes affectés à chaque local.

9.3. Impôts et taxes

Le Preneur s'engage :

(i) à supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes municipales d'écoulement des eaux, toutes les charges de Police de voirie et de ville, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, et tous impôts pouvant être créés à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être,

if

JB JB

(ii) à rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part et après production des justificatifs correspondant les sommes avancées par lui à ce sujet,

(iii) à supporter tous les impôts et taxes afférents aux Locaux Loués et, au prorata de la surface des Locaux Loués, la quote-part de ces impôts et taxes afférents à l'Ensemble Immobilier légalement répercutables sur les locataires, étant précisé que le Bailleur ne conservera à sa charge que les seuls impôts, taxes et redevances dont la liste figure ci-après :

- la contribution économique territoriale dont il est redevable ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des locaux ou de l'immeuble et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble ni à un service dont bénéficie le Preneur, ces deux conditions étant cumulatives ;
- les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'immeuble.

A cet égard, le Preneur reconnaît expressément être informé qu'il devra, outre les autres taxes et impôts mis à sa charge au titre des présentes, **notamment** supporter les taxes, impôts et redevances suivants : **l'impôt foncier** et les frais de rôle ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant lui être substitué, la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux, locaux de stockage et emplacements de stationnement situés en Ile-de-France, les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre de régions municipales, ainsi que, plus généralement, toutes taxes substituées, ajoutées ou nouvelles, notamment relatives aux locaux à usage commercial et/ou de bureaux, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges et taxes pouvant légalement être imputées au Preneur.

Pour l'application de la clause ci-dessus, il n'y a pas lieu de distinguer entre les impôts actuels et ceux à venir, le Preneur devant supporter l'ensemble des charges, impôts et contributions dus au titre des Locaux Loués et la quote-part de ces impôts dus au titre de l'immeuble (y inclus toute variation du taux de la T.V.A. qui pourrait être exigible sur lesdits charges et autres paiements prévus par le Bail), le Bailleur entendant percevoir un loyer net de toutes charges et taxes pouvant légalement être imputées au Preneur.

9.4. Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances afférentes aux Locaux Loués

A toutes fins utiles, et conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent Bail est annexé aux présentes, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur (Erreur ! Source du renvoi introuvable.).

La liste des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre. Cet inventaire correspond, à ce jour, à une liste exhaustive.

Le Bailleur pourra toutefois, à tout moment au cours du Bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce.

9.5. Provisions pour charges – Paiement des impôts - Régularisation en fin d'exercice

9.5.1. Le Preneur versera chaque mois, avec le loyer, une provision sur charges stipulée à l'article 7.1. du Chapitre B, le Bailleur se réservant, soit en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année, de réviser ladite provision.

9.5.2. Le Bailleur arrêtera les comptes annuellement en appliquant les règles et pratiques comptables habituelles en la matière. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte exact des charges locatives par catégorie et base de répartition avec indication du solde débiteur ou créditeur pour l'année écoulée. **Ce décompte lui sera adressé dans un délai de neuf (9) mois à compter de l'expiration de ladite année, ou de trois mois à compter de la reddition des charges si l'immeuble est placé sous le régime de la copropriété.**

Les justificatifs comptables seront tenus à la disposition du Preneur pendant un délai de deux (2) mois, au siège social du Bailleur.

Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur, aux horaires d'ouverture de son commerce, des pièces justificatives des dépenses et des comptes de répartition, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

Ce décompte, après certification par le gérant de l'immeuble, aura un caractère définitif, tant vis-à-vis du Bailleur que du Preneur. Si en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser sur premier appel du Bailleur toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours. En cas de départ du Preneur, les sommes dues lui seront réclamées ou les provisions trop versées lui seront remboursées.

9.5.3. Le Preneur remboursera par ailleurs, sur présentation de l'avis d'imposition émis par le Trésor Public, la quote-part afférente aux Locaux Loués de la taxe foncière, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et plus généralement de tous impôts et taxes afférents aux Locaux Loués.

9.6. Restaurant

Dans le cas où l'immeuble est équipé d'un restaurant d'entreprise, le Preneur adhère concomitamment à la signature du présent Bail au Groupement des Locataires ayant pour objet d'assurer la gestion administrative et financière du Restaurant Inter-Entreprises (le "Groupement").

Cette adhésion perdurera tant qu'il conservera la qualité de locataire.

Le Preneur s'oblige à remplir et à respecter les règles générales d'organisation du Groupement (et notamment à régler les charges afférentes au Restaurant Inter-Entreprises), sous sanction de la clause résolutoire du présent Bail.

it

10/10/10

10. OBLIGATIONS DU PRENEUR

Les Parties pendant le cours du Bail seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages, ainsi que celles découlant du Bail.

10.1. Entretien des Locaux Loués

Le Preneur s'engage :

- à tenir les Locaux Loués et les équipements, pendant toute la durée du Bail, en parfait état de réparations et d'entretien de toutes sortes, de sécurité, de fonctionnement et de propreté, et de les rendre tels à l'expiration du Bail, et à effectuer tous travaux qui s'avèreraient nécessaires dans les Locaux Loués, en ce compris les travaux de remplacement d'équipements, fussent-ils causés par force majeure, vétusté (par dérogation expresse à l'article 1755 du Code civil) ou imposés par l'administration (mises aux normes actuelles ou futures ou résultant d'injonctions administratives).

A cet égard, le Preneur s'engage expressément à effectuer un rafraîchissement des peintures, revêtements de sols et dalles de faux-plafonds, au moins tous les trois ans et en tout état de cause pour la fin du Bail, afin de conserver ceux-ci en parfait état d'entretien et de réparations, ce même si les dégradations étaient causées par l'usage ou la vétusté.

Il est ici expressément rappelé que, par application de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Bailleur ne conservera à sa charge **que les seules dépenses liées aux grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil ainsi que celles liées aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués ou l'immeuble, dès lors que ces dépenses relèvent des grosses réparations et qu'elles ne se rapportent pas à des travaux d'embellissement. Toute autre dépense ou travaux seront à la charge du Preneur, qui le reconnaît et l'accepte expressément, y compris le ravalement de l'immeuble.**

Le Preneur supportera en conséquence tous les autres travaux qui s'avèreraient nécessaires dans les Locaux Loués ;

- à maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité les installations électriques, mécaniques et autres faisant partie des Locaux Loués ;
- à informer immédiatement et par écrit le Bailleur ou son mandataire de toute réparation, dépréciation ou dégradation qui se serait produite dans les Locaux Loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct résultant pour lui de ce sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs ;
- à informer le Bailleur de l'installation du matériel informatique et de leur puissance de nature à modifier le réglage de l'installation de climatisation. Les travaux de réglage, d'équilibrage et de modification rendus nécessaires par cette installation resteront à la charge du Preneur.

10.2. Travaux réalisés par le Bailleur

Tous travaux que le Bailleur serait amené à exécuter dans les Locaux Loués dont la durée excéderait vingt-un (21) jours ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du loyer, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur dûment constatée par décision judiciaire passée en force de chose jugée.

Le Bailleur aura le droit d'installer, d'entretenir et de remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant desservir d'autres parties de l'Ensemble Immobilier et qui traversent les Locaux.

Le Preneur devra, déplacer son mobilier et déposer toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait nécessaire pour que le Bailleur puisse rechercher et réparer des fuites et des fissures de toute nature et effectuer toutes réparations et tous travaux.

10.3. Conditions de jouissance

Le Preneur s'engage :

- à user des Locaux Loués raisonnablement et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail ;
- à se conformer au règlement intérieur qui pourrait être créé, à la condition que ce règlement lui soit dument communiqué par le Bailleur.
- à ne pouvoir rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage ;
- à satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et à se conformer à toutes prescriptions administratives, d'hygiène et autres ;
- à se conformer pour l'exécution de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment à la réglementation concernant les matériels, tel que ces réglementations sont décrites aux présentes ;
- à ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucun matériel bruyant ;
- à ne poser aucune enseigne lumineuse ou autre, sans l'autorisation préalable et expresse du Bailleur ; le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur, assumer l'entretien de ces enseignes et supporter toutes taxes y afférentes s'il y a lieu, obtenir les autorisations administratives nécessaires, sans recours contre le Bailleur ; il devra, en fin de jouissance, et avant son départ effectif, procéder au démontage de toutes les enseignes installées et remédier aux dégradations survenues à l'occasion de la pose et/ou du démontage desdites enseignes ;
- à ne réaliser aucune installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur (comme stores, bannes, marquises, vérandas, plaques ou tout objet en saillie, etc. ...), et à charge pour le Preneur d'obtenir toutes autorisations nécessaires ;
- à ne rien entreposer et à ne pas stationner dans les voies de passage et parties communes ou dans les voies y conduisant ;
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à 250 kg/m² ;
- à se conformer aux règles prescrites par le Bailleur en ce qui concerne les livraisons de fournitures et matériels ;
- à déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures ;
- à déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux ;
- à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.

if

19/13

10.4. Respect des règlements en vigueur

- a) Le Preneur devra se conformer pour l'exploitation de son activité, au règlement de copropriété, au cahier des charges et des servitudes, aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.
- b) Le Preneur sera responsable de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.
- c) Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autre, nécessaires à la reprise de son activité.

10.5 Autorisations administratives

L'autorisation expresse du Bailleur, sur l'usage des Locaux Loués stipulée à l'article 3.1. du **Chapitre B**, n'implique de la part de celui-ci aucune garantie ni diligence pour l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire à quelque titre que ce soit pour l'exercice du métier présent et futur du Preneur.

En conséquence, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son métier dans les Locaux Loués ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents au métier exercé dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux notamment en application de la législation sur les locaux à usage commercial.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée. Il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage, direct ou indirect.

10.6 Responsabilité et recours

a) Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle ou des appareils lui appartenant, et plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués et que celles-ci entraînaient des réclamations par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

b) Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non-respect des engagements pris par le Preneur dans **les articles 9 et 10.1 du présent Chapitre**.

10.7 Utilisation générale des parties privées et communes

Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des Locaux Loués et sans, bien entendu, que celui-ci puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le présent Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).

Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il le jugera nécessaire, d'effectuer des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et/ou un accès normal des Locaux Loués.

Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais pendant la durée du Bail et de ses renouvellements, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, qui renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code Civil, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des Locaux Loués.

10.8. Visite des Locaux Loués – Etat des Lieux de Sortie

a) Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants ou préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.

b) A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en **parfait état** d'entretien et de réparation de toute nature.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'Etat des Lieux d'Entrée pour évaluer les travaux restant à la charge du Preneur, qu'il sera tenu d'effectuer avant le terme du Bail (le « **Pré-État des Lieux** »).

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou le cas échéant, par huissier et à frais partagés entre les Parties. Cet état sera comparé à l'État des Lieux d'Entrée et au Pré-État des Lieux, pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur et qu'il n'aurait pas effectués avant son départ (l'« **État des Lieux de Sortie** »).

Si l'État des Lieux de Sortie laisse apparaître la nécessité de faire réaliser des travaux d'entretien, de réparation et/ou de remise en état, le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de l'état des lieux pour établir un descriptif des travaux de remise en état nécessaires, ce descriptif devant être accompagné de devis et d'une estimation du délai de réalisation (ci-après le « **Dossier de Remise en Etat** »).

Si le Preneur accepte le Dossier de Remise en Etat présenté, il sera redevable des frais en résultant au Bailleur qui procédera lui-même à la réalisation de ces travaux. Le défaut de réponse vaudra acceptation.

En cas de désaccord du Preneur sur le Dossier de Remise en Etat, par lettre RAR qui devra être adressée au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours de la notification qui lui en aura été faite, le montant des travaux de remise en état nécessaires sera chiffré judiciairement, compétence étant en tant que de besoin attribuée au juge des référés pour désigner tout expert à cet effet. Les Parties conviennent de s'en tenir au chiffrage arrêté par l'expert judiciaire.

Le Preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation correspondant à 150% du dernier loyer payé et de ses accessoires, calculée *pro rata temporis* pendant le temps nécessaire à la constitution du Dossier de Remise en Etat et à la réalisation par le Bailleur, après le départ effectif du Preneur, des réparations locatives incombant à ce dernier au titre de l'Etat des Lieux de Sortie.

c) Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de loyer ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail, ce dernier devra au Bailleur une indemnité d'occupation annuelle égale à deux (2) fois le montant du loyer annuel, calculée *pro rata temporis*.

11. REPARATIONS ET EMBELLISSEMENTS

11.1 Travaux effectués par le Preneur

Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, ni modification des installations techniques de base, sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires et avoir souscrit les assurances appropriées.

Les travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. **Pour l'exécution de ses travaux, le Preneur devra veiller scrupuleusement à être en conformité avec la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), et s'il en existe, à tout annexe ou cahier des charges (notamment en matière de branchements sur réseaux communs), la sécurité de la clientèle relevant de sa seule responsabilité.**

Le Preneur devra, pour ces travaux, au cas où ils porteraient sur le gros-œuvre, la plomberie ou l'électricité avant compteur, en vue d'assurer l'homogénéité et l'unité des responsabilités, recourir obligatoirement aux entreprises liées par contrat avec le Bailleur.

Le Preneur s'interdit d'ores et déjà d'utiliser tout composant constitué d'amiante et/ou d'autres matériaux prohibés pour la réalisation de ses aménagements et installations et s'oblige à en justifier au Bailleur à sa première demande.

it

ABAB

Pour le cas où les matériaux mis en œuvre par le Preneur seraient interdits par la législation et/ou les règlements en vigueur ou comporteraient dans leur composition de l'amiante et/ou des constituants prohibés, le Bailleur pourra exiger du Preneur à tout moment et notamment à l'expiration des présentes, aux frais, risques et périls exclusifs de ce dernier, la démolition et/ou l'enlèvement des matériaux incriminés.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoqué directement ou indirectement par ces travaux ou matériaux.

Il supportera toutes les conséquences pouvant résulter de l'exécution de ses travaux notamment au regard de la conformité des Locaux aux règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, la réglementation du travail, à la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, le cas échéant, à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ou autres.

En cas de non-conformité avec les autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai d'un mois de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire.

11.2 Signalisation Commerciale

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du Bailleur.

Il ne pourra non plus apposer aucune enseigne, lumineuse ou non, à l'extérieur de l'immeuble, ou sur le toit de l'immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et, en tant que de besoin, des autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement applicable à l'immeuble. Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées, du respect de la réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes ainsi que du règlement des frais et taxes qui pourraient être dus à ce titre, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Pour obtenir l'autorisation du Bailleur, le Preneur devra remettre à celui-ci un descriptif et un plan définissant les caractéristiques essentielles de la plaque ou de l'enseigne envisagée.

Toute enseigne non autorisée pourra être déposée par le Bailleur aux frais du Preneur.

Le Preneur ne pourra apposer de plaques dans le hall de l'immeuble ou sur les emplacements prévus à cet effet, qu'après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. Toute enseigne non autorisée pourra être déposée par le Bailleur aux frais du Preneur.

Il ne devra pas installer d'enseigne commerciale ou de panneau de commercialisation sur la face interne des vitrages des Locaux.

En cas d'apposition d'enseignes, panneaux ou autres, non autorisés, le Bailleur se réserve le droit de procéder lui-même à leur enlèvement, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, aux frais et risques du Preneur.

Le coût de cet enlèvement sera facturé sur l'avis de déchéance du trimestre suivant la date à laquelle il y aura été procédé.

11.3 Sort des embellissements, améliorations et aménagements

Les travaux d'embellissement, améliorations ou aménagements quelconques, et notamment les travaux de câblage ou de cloisonnement, effectués par le Preneur deviendront, à l'issue des relations contractuelles entre les Parties, propriété du Bailleur et seront laissés en parfait état en fin de location, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander la restitution des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif.

Le Preneur sera tenu, dans ce cas, de remédier aux dégradations causées par l'enlèvement de ses aménagements.

it

11.4 Travaux de mise en conformité

Les Parties conviennent expressément que :

- le Preneur supportera le coût de toute mise aux normes ou mise en conformité des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier avec toute loi ou réglementation, existante ou future, ou toute injonction administrative, qui ne serait pas pris en charge par le Bailleur par application du paragraphe ci-dessous,

- conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Bailleur supportera exclusivement le coût des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués et/ou l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Il est ici précisé qu'une Partie ne pourra imposer à l'autre Partie la réalisation des travaux de mise aux normes ou de mise en conformité à sa charge aux termes du Bail que si la réalisation de ces travaux est devenue impérative aux termes de la loi ou de la réglementation applicable.

12. PREVENTION, HYGIENE ET SECURITE

12.1. Engagements du Preneur

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des règles relatives à la prévention, l'hygiène et à la sécurité. Notamment, il s'engage à respecter les règles applicables aux travaux effectués dans un établissement par une entreprise extérieure.

Il devra faire établir un rapport annuel sur la sécurité des Locaux Loués, par un Bureau de Contrôle Technique, mettre en œuvre les préconisations de celui-ci et en justifier au Bailleur.

Pour le cas où le Bailleur ferait intervenir une entreprise extérieure dans les Locaux Loués ou dans les parties communes accessibles au Preneur, le Bailleur communiquera au Preneur, avant toute intervention, les coordonnées de la ou des entreprises intervenante(s) afin que le Preneur puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le Bailleur, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

12.2. Travaux réalisés par le Preneur

Dans l'hypothèse où le Preneur entreprendrait des travaux conformément à l'article 11 du Chapitre A, le Preneur devra les réaliser en respectant les règles de Prévention, d'Hygiène et de Sécurité, de manière à ce que le Bailleur ou son mandataire ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

Ces travaux ne devront avoir aucune incidence sur la sécurité de l'Immeuble ou de ses parties communes. A défaut, le Preneur en assumera seul l'entière responsabilité tant au plan civil que pénal.

12.3. Prévention, hygiène et sécurité

Le Bailleur et son mandataire attachent une importance toute particulière au respect des règles de Prévention, d'Hygiène et de Sécurité, l'ensemble du présent article constituant une condition essentielle et déterminante sans laquelle ils n'auraient pas contracté.

D'une manière générale, le Preneur sera seul responsable de la sécurité des occupants, visiteurs et utilisateurs de l'immeuble, sans recours contre le Bailleur et s'engage à prendre toutes mesures nécessaires pour assurer celle-ci et d'une manière générale à respecter toute réglementation applicable en la matière et à déférer à toute injonction de l'Autorité Administrative.

A cet égard, il s'engage à prendre toutes dispositions utiles, et/ou à effectuer toutes installations, travaux, aménagements nécessaires et notamment ce qui pourrait être prescrit par l'autorité administrative.

Il devra notamment faire tous les travaux qui pourraient être nécessités par son activité, son occupation effective et l'évolution de la réglementation tant au cours du Bail que de ses renouvellements.

Il s'interdit de dépasser les effectifs maximums autorisés par la réglementation applicable et son évolution.

12.4. Protection de l'Environnement

Pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués.

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

Il s'oblige à procéder au contrôle et vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter. Le Preneur renonce à cet égard à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code Civil.

Si les équipements et installations du Preneur devaient relever de la réglementation sur les installations classées, le Preneur s'oblige à faire les déclarations ou obtenir les autorisations nécessaires et à se conformer à toutes les exigences qui pourraient en résulter, tant au cours du Bail et de ses renouvellements éventuels, qu'à l'occasion de la restitution des Locaux Loués.

12.5. Respect de la réglementation IGH

Si l'immeuble est soumis à la réglementation IGH (Immeuble Grande Hauteur), le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients, visiteurs et fournisseurs, la réglementation en résultant et à en justifier au Bailleur.

Il s'oblige notamment, sans que cette liste soit exhaustive, à :

- soumettre, préalablement à tout aménagement, ses plans d'aménagement au service de l'autorité compétente et obtenir son approbation,
- adopter le système de serrures imposé pour l'ensemble de l'immeuble, même à l'intérieur des Locaux Loués,
- s'abstenir d'encombrer, de quelque manière que ce soit, les parties communes de l'immeuble, de même que les paliers de desserte des ascenseurs,

if

fls fls

- soumettre, dans les délais réglementaires, l'ensemble du matériel entreposé dans les Locaux Loués aux contrôles imposés par la réglementation, notamment quant à la résistance au feu et, s'il résultait de ces contrôles que l'un quelconque de ces matériels n'était pas conforme, à procéder à son enlèvement sans délai.
- à procéder aux exercices d'évacuation dans les délais réglementaires,
- à se soumettre à toute demande formulée par la commission de sécurité dans le cadre de ses visites réglementaires.

D'une manière générale, il s'oblige à suivre l'évolution de la réglementation, s'y conformer à tout moment et prendre toutes mesures nécessaires pour assurer la sécurité des visiteurs et utilisateurs des Locaux Loués ainsi que de son personnel.

13. ASSURANCES

13.1. Assurances du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires des responsabilités civiles qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les Locaux Loués seront dotés à la Date de Prise d'Effet du Bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (notamment lorsque la hauteur de stockage est supérieure à 7 m) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

13.2. Assurances du Preneur

Le Preneur garantira, auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires des responsabilités civiles qu'il peut encourir du fait :

- de ses qualités de locataire et/ou occupant,
- de ses activités,

notamment à l'égard du Bailleur ainsi que des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira, auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur souscritra une garantie perte d'exploitation.

13.3. Renonciation à recours

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs présents ou futurs en cas de sinistre à tous recours direct ou indirect contre le Bailleur, son personnel et leurs assureurs, du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous biens immobiliers, matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou trouble de jouissance des Locaux Loués et ce même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

À titre de réciprocité, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs présents ou futurs en cas de sinistre à tout recours direct ou indirect contre le Preneur, son personnel et leurs assureurs, à tous recours qu'il serait en droit d'exercer, pour les seuls dommages indemnifiés par sa propre police d'assurance.

13.4. Maintien des polices d'assurances

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du Bail, acquitter régulièrement les primes et coisations et justifier de tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

De plus, le Preneur s'engage à informer le Bailleur de toute modification intervenant au titre des assurances visées ci-avant ainsi que de leur résiliation pour quelque cause que ce soit, dans un délai de 15 jours précédant l'effet de ladite résiliation ou modification.

Si l'activité exercée par le Preneur entraine, soit pour le Bailleur soit pour les voisins ou colocalitaires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

13.5. Remboursement des primes d'assurance

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées conformément aux usages par le Bailleur.

13.6. Exonération de responsabilité du Bailleur

Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur, sauf carence grave de celui-ci, dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocalitaires dans les Locaux Loués ou des dépendances de l'Immeuble.
- en cas d'interruption dans le service des installations de l'Immeuble.
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les Locaux Loués.
- dans le cas où les Locaux Loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

13.7. Règle proportionnelle

Si une règle proportionnelle était appliquée suite à un sinistre du fait de l'inobservation par la Preneur de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de toutes les conséquences de cette inobservation.

13.8. Obligation d'information

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à porter à la connaissance de leurs assureurs respectifs l'intégralité des dispositions du présent article.

14. SINISTRES – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX LOUES

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En application de l'article 1722 du Code civil, en cas de sinistre partiel, le Bailleur pourra selon les circonstances proposer au Preneur une diminution du loyer ou la résiliation du Bail (le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier), son option prenant la forme d'une lettre recommandée avec avis de réception. En cas de résiliation, celle-ci prendra effet de plein droit huit (8) jours après la réception de ladite lettre recommandée par le Preneur. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

En cas de poursuite du Bail et sous réserve des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à remettre les locaux en l'état dans un délai maximum de deux (2) ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur et dans ce délai de deux (2) ans, la remise en état s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent Bail se trouverait résilié de plein droit, sans formalité et sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

Pour l'application des présentes, les Parties entendent :

- par « sinistre total » tout sinistre ne permettant plus au Preneur d'exercer son activité dans les Locaux Loués,
- par « sinistre partiel » tout sinistre qui, bien qu'affectant les Locaux Loués n'interdisent pas au Preneur de poursuivre l'exercice de son activité dans les Locaux Loués.

15. SOUS-LOCATION, CESSIION ET LOCATION-GERANCE

15.1. Sous-location

(a) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués est expressément interdite.

Par dérogation aux paragraphes ci-dessus, le Preneur sera à titre personnel et incessible, autorisé à sous-louer sous sa seule responsabilité et sans autorisation préalable de la part du propriétaire pour les sociétés filiales de son groupe, une partie des locaux à toute société appartenant au même groupe que le Preneur et exerçant des activités compatibles avec la destination des locaux dont l'usage exclusif en bureaux et de stockage s'applique. Ces sous-locations ne pourront en aucun cas excéder 20% de surfaces louées. Ces sous-locations prendront fin en tout état de cause avec la présente location et ne pourra ouvrir droit à la propriété commerciale ou à maintien dans les lieux pour la ou les société(s) bénéficiaire(s), les Locaux Loués formant un tout indivisible dans les faits comme dans la commune intention des Parties.

Dans tous les cas, ces sous-locations ne pourront excéder la durée du bail.

(b) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-Bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur ainsi qu'à inviter le Bailleur à concourir au contrat de sous-location conformément aux dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce.

Les Locaux Loués formant un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

15.2. Cession

(a) Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce ou de son entreprise ou au bénéficiaire d'une transmission universelle de patrimoine ou d'un apport partiel d'actif, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

En cas de cession, celle-ci devra être expressément, préalablement et par écrit autorisée par le Bailleur.

En toutes hypothèses, le Preneur s'engage à rester garant solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent Bail, et ce sans qu'il soit besoin de l'informer du premier impayé de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs dans un délai d'un mois, par dérogation expresse à l'article L. 145-16-1 du Code de Commerce.

Par dérogation expresse à l'article L. 145-16-2 du Code de Commerce, cette garantie solidaire perdurera pendant toute la durée du Bail et de son premier renouvellement éventuel.

Le projet d'acte de cession sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception effectué quinze (15) jours avant la date de réalisation prévue. Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

Dans l'hypothèse où, pour garantir l'ensemble des obligations qui lui incombent au titre du Bail et de ses Annexes et le paiement de toutes sommes dues à quelque titre que ce soit, et notamment au titre des loyers, charges, travaux, pénalités, indemnités, le Preneur a remis au Bailleur **une garantie bancaire à première demande, une caution bancaire ou tout autre garantie, en substitution ou en complément du dépôt de garantie**, le Preneur s'engage à obtenir du cessionnaire un même acte de garantie au profit du Bailleur, de ses ayants droit ou ayants cause, et notamment toute personne physique ou morale qui lui succéderait. La caution devra être transmise au Bailleur en même temps que le projet de cession et sera annexée à l'acte de cession qui sera signé par les parties et remis au Bailleur.

(b) Toute cession, pour être valable, devra être constatée par un acte notarié ou sous seing privé, en présence du Bailleur dûment appelé, et signifiée conformément à l'article 1690 du Code civil au Bailleur.

Un exemplaire original de l'acte de cession sera remis au Bailleur lors de cette signification.

(c) Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du bénéfice du présent Bail à toute société.

(d) En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un nouvel état des lieux sera établi entre le Bailleur et le nouveau preneur, dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 7.2. Il est toutefois précisé que, nonobstant l'établissement de ce nouvel état des lieux, c'est l'état des lieux initial établi avec le Preneur initial qui fera référence au titre de la définition des travaux de remise en état dus le cas échéant par le Preneur dans le cadre de la restitution des Locaux Loués.

Le présent article devra être reproduit intégralement dans tout acte de cession.

15.3. Droits de préemption applicables en cas de cession

15.3.1. Droit de préemption urbain :

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement,

son projet de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois résultant des dispositions du décret n°2007-1827 en date du 26 décembre 2007 portant application de l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux mois et à défaut de préemption par la commune que le Bailleur pourra exercer le droit de préemption prévu à son profit dans les conditions ci-après.

15.3.2. Droit de préemption du Bailleur :

Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption en cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur, concomitamment à la notification faite à la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- toutes autres conditions de la vente projetée,
- et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, la copie de la notification faite à la commune afin de purger son droit.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, **dans un délai de deux mois après réception de cette notification**, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer. Pour le cas où le Preneur aurait eu l'obligation de purger le droit de préemption urbain dans les conditions de **l'Article 15.3.1. ci-dessus**, ce délai sera ramené à 15 jours après expiration du délai de deux mois imparti à la commune pour préempter sous réserve que le Preneur ait adressé au Bailleur la lettre d'information d'exercice de ce droit dont il est fait état au présent **article 15.3.2.** et qu'il ait communiqué au Bailleur tous les éléments relatifs à la cession projeté et tels qu'énumérés ci-dessus au 2^{ème} alinéa.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les trente (30) jours suivant la notification de la décision du Bailleur.

if

HB HB

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

15.4. Stipulations communes à la cession et à la sous-location

En ce qui concerne le transfert de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitée, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

15.5. Location-Gérance

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

16. CLAUSE RESOLUTOIRE – AUTRES SANCTIONS

16.1. Clause résolutoire

a) Le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail dans les hypothèses suivantes :

- En cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu (y compris charges et prestations) ou de ses accessoires,
- En cas de non-paiement de tout complément de loyers, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire,
- En cas de non-paiement du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi
- En cas de non respect de l'une quelconque des stipulations du Bail,

Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

b) Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, et dans ce cas le dépôt de garantie resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

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

if

2/03/19

16.2. Autres sanctions

En cas d'inobservation par le Preneur de tout ou partie des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, un (1) mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation inexécutée par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant. L'avis d'échéance du terme suivant sera majoré de plein droit, du montant T.T.C. des frais de cette intervention.

En cas d'urgence ou pour des manquements du Preneur relatif à la prévention, l'hygiène et la sécurité, le Bailleur pourra intervenir immédiatement sans respecter le délai de 30 jours stipulé ci-dessus.

Si le Preneur devait se maintenir dans les Locaux Loués au-delà de l'expiration du bail ou de ses renouvellements, pour quelque raison que ce soit, il serait redevable d'une indemnité d'occupation calculée sur le double du dernier loyer exigible.

17. PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de huit (8) jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. De même, dans le cas où un jugement de redressement ou de liquidation judiciaire serait prononcé à l'encontre du Preneur, toutes les sommes deviendront de ce seul fait, payables mensuellement et d'avance.

Quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (à son administrateur ou à son liquidateur), le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est ici spécifié qu'il a été remis par le Preneur au Bailleur à titre de nantissement dans les termes de l'article 2333 et suivants du Code civil. Si le dépôt de garantie était utilisé à cette fin par le Bailleur après le jugement d'ouverture de la procédure collective, il devrait être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur.

Le Preneur devra respecter l'intégralité des stipulations de cet article, à peine de résiliation du bail à l'initiative du Bailleur.

if

2/3 2/3

18. FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter le transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur.

19. DISPOSITIONS FISCALES

Sauf dispositions contraires stipulées au Chapitre B, **le Bail est assujéti à la TVA** que le Preneur devra acquitter au taux en vigueur à la date de chaque règlement, en sus du loyer, des charges et de tous accessoires.

Il est rappelé que la TVA est notamment exigible sur l'impôt foncier, sur la taxe sur les locaux commerciaux et de stockage et sur les primes d'assurances de l'immeuble.

Le Preneur acquittera également toute taxe qui viendrait à remplacer ou compléter ladite TVA.

Si, pour quelque raison que ce soit, l'immeuble n'était plus assujéti à la TVA, les droits d'enregistrement, Contributions aux Revenus Locatifs ou autres impôts alors applicables, seraient à la charge du Preneur.

20. TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin, à tout moment et sans formalité préalable. Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications aux présentes ou autorisations que si elles résultent d'un accord écrit.

21. FRAIS – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

21.1 Tous les frais et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur, y compris les frais d'enregistrement du présent Bail.

21.2 Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

21.3 Pour tous litiges relatifs à la validité, l'exécution ou à l'interprétation des présentes, les Parties attribuent compétence du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

it

19/12

CHAPITRE B - CONDITIONS PARTICULIERES

1. LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL (cf. CHAPITRE A – ARTICLE 1)

1.1 Adresse des Biens Immobiliers

Les locaux loués dépendent d'un ensemble immobilier situé à ETALONDES (76260), Route Départementale n° 925, La Briqueterie.

Ledit immeuble étant cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	741	Plaine du Chemin Saint-Martin	00 ha 14 a 21 ca
B	743	Plaine du Chemin Saint-Martin	01 ha 67 a 16 ca
B	757	Plaine du Chemin Saint-Martin	00 ha 54 a 04 ca

1.2 Consistance de l'immeuble

Immeuble en monopropriété à destination de commerces (ci-après dénommé : « l'immeuble ») et d'entreposage.

1.3 Locaux Loués :

- Un local à destination de commerce composé de deux bureaux, une réserve et un watercloset situé sur un terrain situé sur la commune de ETALONDES (76260), Route Départementale n° 925, La Briqueterie, tel que localisé sur le plan annexé en Annexe 1 aux présentes, la surface utile correspondant à la Surface Exploitée pour le calcul des quotes-parts de charges, travaux et impôts :

Les Locaux sont accessibles à partir de la Rue de la Briqueterie, Route Départementale n° 925, par un chemin donnant accès à la fois aux Locaux Loués ainsi qu'à l'ensemble du terrain du Bailleur, de telle sorte que le Preneur devra toujours laisser libre d'accès afin que le Bailleur et/ou ses autres locataires ou occupants puissent accéder librement. L'ensemble du terrain autour des Locaux n'étant pas clôturé. Le Preneur étant d'ores et déjà informé que le Bailleur pourrait entreprendre des travaux de constructions sur la partie du terrain lui appartenant est mitoyenne aux Locaux Loués. Le Preneur devant faire en sorte que ni lui ni ses préposés n'occasionnent une gêne dans les projets du Bailleur.

- D'une surface totale de : trois cent cinquante-six (356 m²) mètres carrés.
- Places de parking : étant précisé que l'assiette du terrain permet de prévoir des places de stationnement dont dix (10) places devant les Locaux pourront être privatisées par le Preneur pour son utilisation personnelle (sous réserve d'obtenir les autorisations qui pourraient être requises. Les emplacements de stationnement n'étant pas goudronnés.

Prise de possession des lieux : le Preneur reconnaît que les Locaux en leur état actuel ne permettent pas l'exploitation de son activité et il s'oblige à effectuer à ses frais tous les travaux de mise aux normes (en contrepartie des franchises de loyers ci-dessus). Les Locaux sont livrés au Preneur dans leur état actuel ce que le Preneur accepte, sans que le Preneur dispose d'un recours contre le Bailleur notamment quant à l'état actuel des Locaux ou encore des éléments d'équipements. Si après réalisation des travaux, la surface des Locaux était inférieure à celle que pouvait attendre le Preneur, ce dernier en ferait son affaire personnelle et ne pourrait ni demander une diminution de loyers ni la résiliation du Bail.

Toute différence entre les cotes et surfaces figurant sur les plans annexés aux présentes et les dimensions réelles des Locaux Loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent au jour des présentes le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités et dispensant donc le Bailleur d'une plus ample désignation, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

1.4 Classement ERP

Néant

2. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL (CF. CHAPITRE A – ARTICLE 2)

2.1. Date de prise d'effet du Bail : 15 FEVRIER 2021 (pour se terminer le 14 FEVRIER 2030).

2.2. Période ferme d'engagement :

Nonobstant les termes de l'article L 145-4 du Code de Commerce, et par dérogation aux stipulations de l'article 2.2 du Chapitre A, le Preneur renonce expressément à sa faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale, de sorte que celui-ci aura une durée minimum de six années fermes ; le Preneur accepte donc de ne pouvoir donner congé la première fois que pour le 15 février 2027 sous réserve de signifier congé au moins six (6) mois à l'avance.

3. ACTIVITES AUTORISEES (CF. CHAPITRE A – ARTICLE 3)

3.1. Usage exclusif des Locaux Loués : stockage, bureaux, fabrication de pâtisserie, confiserie, biscuits et chocolats.

3.2. Activité du Preneur : « La fabrication et la vente de pâtisseries, confiseries, biscuiteries et chocolats en magasin et sur marchés »

3.3. Enseigne :

Le Bailleur autorise en outre l'apposition des autres enseignes utiles à l'activité du Preneur, ce dernier faisant son affaire personnelle de toute autorisation administrative, réglementaire et contractuelle nécessaire envers les administrations, organismes ou entreprises concernés.

Toute autre apposition d'enseigne devra être soumise à l'approbation du Bailleur.

Le Preneur s'interdit expressément de porter atteinte à la destination ci-dessus visée des Locaux Loués, au sens de l'article 23-9 du Décret du 30 septembre 1953, non codifié.

it

203 815

4. LOYER (CF. CHAPITRE A – ARTICLE 4)

4.1. Loyer initial forfaitaire annuel hors taxes, hors charges, hors impositions : le loyer initial global, forfaitaire et annuel hors charges et hors taxes (le « **Loyer Initial** ») est fixé de la manière suivante :

- **Quinze mille six cents euros (15.600 €).**

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance au Bailleur et est stipulé portable, au besoin, au domicile du mandataire du Bailleur.

Loyer pendant la période de Travaux : le Preneur ne sera redevable d'aucun loyer durant une période allant de la date de prise d'effet du bail **jusqu'au 15 juillet 2021**. De telle sorte que le loyer ci-dessus fixé, au titre de la première année du Bail, sera réglé qu'à compter du **15 juillet 2021. A partir de cette date le loyer plein (15.600 €) sera applicable. Etant précisé que le loyer sera indexé sur la base du loyer plein.**

Néanmoins, compte-tenu de la réglementation fiscale applicable, le Preneur sera redevable de la T.V.A. qui sera appelée par le Bailleur sur la base de **quinze mille six cents euros (15.600 €) et ce dès la prise d'effet du bail.**

Les charges taxes et accessoires restant dus dès la prise d'effet du Bail, soit dès le 15 février 2021.

4.2. Droit d'entrée – Pas de porte – Loyer additionnel ou variable : Néant

5. INDEXATION DU LOYER (CF. CHAPITRE A – ARTICLE 4.3.1)

5.1. Indice de référence : Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

5.2. Indice de base INSEE (valeur et trimestre) : Indice ILC du 3^{ème} trimestre 2020, qui s'élève à 115,70.

5.3. Fixation du loyer à la valeur locative à l'occasion du jeu d'une révision légale ou conventionnelle :

Les Parties entendent expressément déroger aux dispositions des articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce en ce qu'elles tendent à plafonner l'augmentation de loyer découlant de la fixation du loyer révisé à la valeur locative à des paliers annuels de 10%, entendant de ce fait expressément que le loyer révisé dans ces circonstances soit immédiatement et pleinement appliqué.

Par dérogation à l'article 4.3. du Chapitre A, la première indexation du loyer interviendra le **15 février 2021**.

6. DEPOT DE GARANTIE (CF. CHAPITRE A – ARTICLE 5)

6.1. Montant du dépôt de garantie : le dépôt de garantie est fixé à la somme de **trois mille neuf cents euros (3.900 €)**, égale à **trois mois de loyer**.

7. PROVISION POUR CHARGES (CF. CHAPITRE A - ARTICLE 9.4)

7.1. Provision annuelle pour charges hors taxes, hors impositions :

Le Preneur versera en même temps que chaque terme de loyers une provision pour charges mensuelles de **cent cinquante-cinq euros (155 €) hors taxes, comprenant l'impôt foncier. Laquelle provision pourra être ajuster chaque année selon le budget prévisionnel du bailleur.**

17
103 113

7.2. Exclusions des impôts et taxes

Conformément aux stipulations de l'article **9.5 du Chapitre A**, le Bailleur rappelle au Preneur que le montant de cette provision n'inclut pas les impôts et taxes acquittés par ses soins, qui seront remboursés par le Preneur sur présentation des avis d'imposition émis par le Trésor Public et/ou autres administrations, ce que le Preneur reconnaît et accepte d'ores et déjà.

A titre indicatif, le Bailleur avise le Preneur que les Locaux loués représentant **85,37%** par rapport à l'ensemble de l'immeuble du Bailleur.

7.3. Date de paiement de la première échéance de charges : Date de Prise d'Effet du Bail.

8. ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

9. COMMUNICATION DE DECLARATIONS ANNUELLES

Quelles que soient les modalités de calcul du loyer, le Preneur remettra au Bailleur dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, comprenant mention du chiffre d'affaires total hors taxes de l'année écoulée, la décomposition du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises par mois civil ainsi que le nombre de tickets de caisse émis afin de permettre la détermination du nombre de clients par année civile et, si le Bailleur le sollicite, le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'Administration Fiscale.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions utiles afin de procéder dans la déclaration à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités de manière à permettre au Bailleur de s'assurer du respect de la clause d'activité et notamment de la part des éventuelles activités accessoires.

En cas de non-communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié, le Bailleur sera fondé à réclamer sans formalités préalables 150 € hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard à compter du **1er mai** de l'année suivant l'année considérée pour le chiffre d'affaires annuel.

Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que celles relatives au Loyer.

if

813803

10. CESSION DES LOCAUX LOUES

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

11. ENREGISTREMENT (CF. CHAPITRE A – ARTICLE 21)

Par dérogation à l'article 21 du Chapitre A, le Bailleur et le Preneur renoncent à l'enregistrement du présent Bail.

12. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (CF. ANNEXE 2)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes.

13. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (ANNEXE 3)

L'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

Néanmoins, les Locaux n'étant pas équipés de système de chauffage, lequel sera installé à la convenance du Preneur et à ses frais exclusifs, ce dernier dispense le Bailleur d'établir le diagnostic de performance énergétique.

14. AMIANTE (ANNEXE 4)

Le Preneur reconnaît avoir reçu le dossier technique amiante visé par le décret du 13 septembre 2001 et les textes subséquents.

15. ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX (ANNEXES 5 ET 6)

Est joint au Bail un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédentes, précisant leur coût.

Est également joint au Bail un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans l'Immeuble au cours des trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel.

En tant que de besoin, il est précisé que cet état, qui sera actualisé au moins tous les trois ans par le Bailleur, n'a été établi qu'à titre purement prévisionnel et est par conséquent susceptible d'être modifié à tout moment par le Bailleur, ce dont le Preneur a pleinement pris conscience.

it

10/13

Il en résulte que le Preneur ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou indemnité que ce soit, ni ne pourra contester le remboursement de charges, dans le cas où tout ou partie des travaux envisagés ne seraient pas réalisés, comme dans celui où le Bailleur réaliserait des travaux non envisagés initialement.

Fait à ETALONDES, le 15 FEVRIER 2021,
En trois (03) exemplaires originaux. En foi de quoi, les parties, après lecture, ont signé hors la présence des rédacteurs des présentes.

LE BAILLEUR	
La société « DIANE » Représentée par son Gérant, Monsieur Thomas IDE	
LE PRENEUR	
La société « LES 21M » Représentée par son Gérant, Monsieur Maxime BAZIRE	
LA CAUTION	
Monsieur Maxime, Guillaume BAZIRE	

if

15 MB

Annexes

ANNEXES DU BAIL SCI DIANE LES 2^M

17

13/10

41

1981

ANNEXES 1 : PLANS DES LOCAUX

1

it

103213

71

1919

ANNEXE 2 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (SITUATION DE L'IMMEUBLE AU
REGARD DU PPRNMT)

2

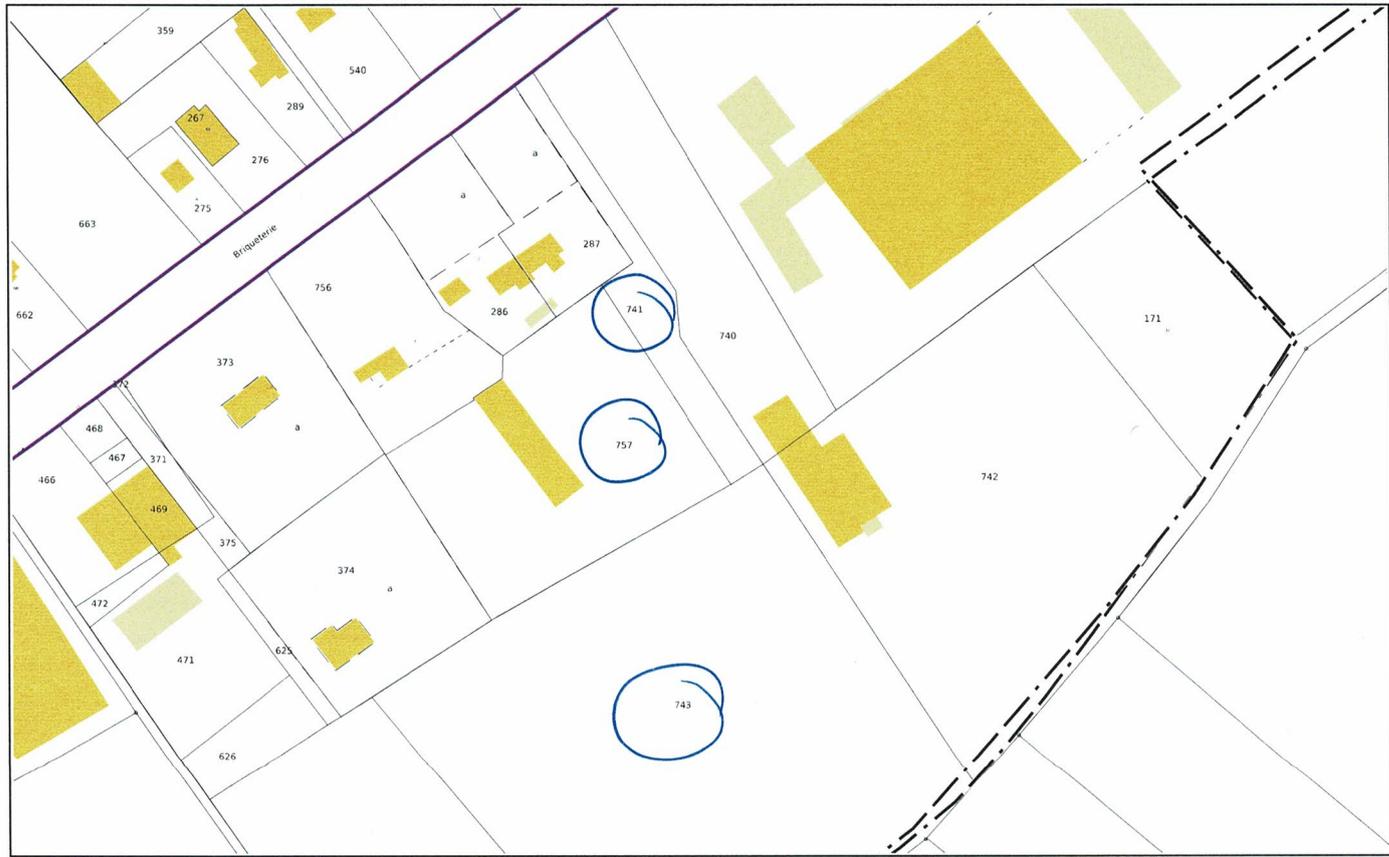
it

1/3 1/3

it

10 813

fi



MOS MR

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

it

2/13/20



preventimmo

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 21/IM/O/4622

Mode EDITION***

Réalisé par Philippe LAHEYNE

Pour le compte de PHL Diag

Date de réalisation : 3 février 2021 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2016-001-liste du 11 février 2016.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
rue de la Briqueterie
76260 Etalondes
Parcelle(s) :
B0741, B0757
Bailleur
SCI DIANE
Locataire



SYNTHESE

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'information Acquéreur Locataire (AL). La présence de Catastrophes Naturelles sur la commune rend obligatoire la déclaration de sinistres.

Votre commune		Votre immeuble				
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
<i>Aucune procédure en vigueur sur la commune</i>						
	Zonage de sismicité : 1 - Très faible*			non	-	-
	Zonage du potentiel radon : 1 - Faible**			non	-	-

* Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

** Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

Informations complémentaires		Zone
Zonage du retrait-gonflement des argiles		Aléa Faible (1)
Plan d'Exposition au Bruit*		Non concerné

* Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-de-exposition-au-bruit-peb>

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartenent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 185 004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



17

8/03 8/03



SOMMAIRE

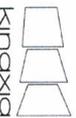
Synthèse.....	1
Imprimé officiel.....	3
Déclaration de sinistres indemnisés.....	4
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	5
Annexes.....	6

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165 004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



it

1/3 1/3



Etat des Risques et Pollutions

ciécs naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **2016-001-liste** du **11/02/2016**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 03/02/2021

2. Adresse

Parcelle(s) : **80741, 80757**
rue de la Briqueterie 75280 Etalondes

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRN]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	<input type="checkbox"/>	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	<input type="checkbox"/>	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	<input type="checkbox"/>	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)</i>						
Modération	Crue torrentielle	<input type="checkbox"/>	Remontées de nappe	<input type="checkbox"/>	Submersion marine	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	Mvt terrain:Cherchesse	<input type="checkbox"/>	Séisme	<input type="checkbox"/>	Cyclone	<input type="checkbox"/>
Peu de forêt	quatre	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Eruption volcanique	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Avant-pêche	<input type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		oui
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		non

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRM]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM	prescrit	<input type="checkbox"/>	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM	appliqué par anticipation	<input type="checkbox"/>	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM	approuvé	<input type="checkbox"/>	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)</i>						
Risques miniers	affaissement	<input type="checkbox"/>	Ehroulement	<input type="checkbox"/>	Tassement	<input type="checkbox"/>
Pollution des sols	Pollution des eaux	<input type="checkbox"/>	quatre	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRM		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		oui
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT	approuvé	<input type="checkbox"/>	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT	prescrit	<input type="checkbox"/>	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)</i>						
Risque industriel	Effet thermique	<input type="checkbox"/>	Effet de surpression	<input type="checkbox"/>	Effet toxique	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		oui
L'immeuble est situé en zone de prescription		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		non
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		oui
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		oui
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.434-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.						
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :	Forme	Moyenne	Moderée	Faible	Très faible	
	zone 5	zone 4	zone 3	zone 2	zone 1	<input checked="" type="checkbox"/>
						zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R.25-23 du code de l'environnement et R.333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018					
L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :	Significatif	Faible avec facteur de transfert	Faible	Faible	
	zone 3	zone 2	zone 1		<input checked="" type="checkbox"/>
					zone 1

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'information sur les Sols (SIS) oui non

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Parties Concernées

Bailleur	SCI DIANE	à	le	
Locataire		à	le	

A l'attention L'Etat n'impose pas de obligation ou d'interdiction supplémentaire particulière, les ciécs connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernant le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

if



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêts CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	29/04/2001	29/04/2001	18/01/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine - Glissement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/1994	29/07/1994	17/12/1994	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Rouen - Seine-Maritime
Commune : Etalondes

Adresse de l'immeuble :
rue de la Briqueterie
Parcelle(s) : B0741, B0757
76260 Etalondes
France

Etabli le :

Bailleur :

SCI DIANE

Locataire :

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document impliquent l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia, Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, Bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



17
103
113



Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par PHL Diag en date du 03/02/2021 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien est soumise à l'obligation en matière d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2016-001-liste du 11 février 2016
 - > Cartographie :
 - Cartographie réglementaire de la sismicité
- A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux apparaissent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165 004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



KINAXIA

if

AB AB

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PERS) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76201	ALLOVILLE-BELFOSSE	IN	
76204	AMAINESNIL	IN	
76205	AMREVILLE-LA-MOYIE	IN	
76207	ANCOUVILLE	IN	
76210	ANCRETIENVILLE-SAINT-VICTOR	IN	
76214	ANGERVILLE-LE-ROCHER	IN	
76217	ANGLESQUEVILLE-LE-ENSEVAL	IN	
76218	VAL-DE-SAANE	IN	
76219	ANNVILLE-SUR-SCIE	IN	
76228	ARQUES-LA-GRATILLE	IN	
76230	AUBERNESNIL-BEAUMAIS	IN	
76234	AUFFAY	IN	
76235	AUMALE	Th + S	
76236	AUPPEGARD	IN	
76238	AUTHIEUX-RATIEVILLE	IN	
76239	AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-SAINT-OUEN (LES)	IN	
76244	AUTIGNY	IN	
76245	AUZEBOSC	IN	
76246	AUZOUVILLE-ENSEVAL	IN	
76247	AUZOUVILLE-SUR-RAY	IN	
76249	AUZOUVILLE-SUR-SAANE	IN	
76250	AVERMESNIL	IN	
76251	BACOUVILLE-EN-CALIX	IN	
76257	BARENTIN	IN	
76262	BEAUMONT-LE-HARENG	IN	
76263	BEAUVAIL-EN-CALIX	IN	
76266	BEAULTOT	IN	
76268	BEC-DE-MORTAGNE	IN	
76269	BELBEUF	IN	
76272	BELLEVALE-EN-CALIX	IN	
76275	BELMESNIL	IN	
76285	BERTREVILLE-SAINT-OUEN	IN	
76288	BERTRIMONT	IN	
76295	BIHOREL	IN	
76297	BIVILLE-LA-BAGNARDE	IN	
76297	BIVILLE-LA-RIVIERE	IN	
76299	BLACOUVILLE	IN	
76103	BONSECOURS	IN	
76105	BOCASSE (LE)	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Thermique : Th
Toxicité : Tox
Suppression : S

Va pour être annexé à mon arrêté en date du :
Rouen, le :
Le Préfet,
Le Secrétaire Général adjoint
Agnes PONTY-TRINQUET

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PERS) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76106	BOIS-D'ENBORG	IN	
76108	BOIS-SILLAUJME	IN	
76110	BOIS-HIMONT	IN	
76111	BOIS-LEVEQUE	IN	
76112	BOIS-ROBERT (LE)	IN	
76116	BOOS	IN	
76123	BOSC-QUERRARD-SAINT-ADRIEN	IN	
76125	BOSC-LE-HARD	IN	
76128	BOSVILLE	IN	
76131	BOUILLE (LA)	IN	
76132	BOURDANVILLE	IN	
76133	BOURG-DUN	IN	
76135	BOUVILLE	IN	
76136	BRACHY	IN	
76138	BRACOUETUIT	IN	
76149	BUTOI	IN	
76152	CALLY	IN	
76153	CALEVILLE-LES-DEUX-EGLISES	Th + Tox + S	
76157	CANTELEU	IN	
76159	CANY-BARVILLE	IN	
76160	CARVILLE-LA-FOLLETIERE	IN	
76162	CATELEIN (LE)	IN	
76164	RIVES-ENSEVAL	IN	
76165	CAUDEBEC-LES-ELBEUF	Th + S	
76167	CAUVILLE	Th + Tox + S	
76168	CENT-ACRES (LES)	IN	
76169	CERLANGUE (LA)	IN	
76170	CHAPELLE-DU-BOURGAY (LA)	IN	
76173	CHAUSSEE (LA)	IN	
76174	CIDVILLE	IN	
76176	CLASVILLE	IN	
76177	CLAVILLE-MOTTEVILLE	IN	
76178	CLERES	IN	
76179	CLERES	IN	
76183	COLLEVILLE	IN	
76184	COLMESNIL-MANNEVILLE	IN	
76187	CONTREMOULINS	IN	
76188	COTTENRARD	IN	
76190	CRASVILLE-LA-ROCCOUEFORT	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Thermique : Th
Toxicité : Tox
Suppression : S

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PERS) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76191	CRESSY	IN	
76192	CRIEL-SUR-MER	IN + MVT	
76196	CRIQUELOT-LE-ENSEVAL	IN	
76197	CRIQUELOT-SUR-LONGUEVILLE	IN	
76200	CRITOT	IN	
76203	CROUXMARE	IN	
76204	CROPPIS	IN	
76205	GROSVILLE-SUR-SCIE	IN	
76212	DARNEVAL	IN	
76214	DAUBEUF-SERVILLE	IN	
76214	DENESTAVILLE	IN	
76216	DEVILLES-ROUEN	IN	
76217	DIERPE	IN	
76222	DUCLAIR	IN	
76223	EGALLES-AUX	IN	
76227	ECOTOT-LAUBER	IN	
76228	ECOTOT-LES-BAONS	IN	
76231	ELBEUF	IN	Th + Tox + S
76234	EMANVILLE	IN	
76237	ERNAVY-SUR-DUCLAIR	IN	
76238	EPOUVILLE	IN	
76239	EPRETOT	IN	
76245	ESLETTES	IN	Th + Tox + S
76247	ESTEVILLE	IN	
76248	ESTOUVILLE-ECALLES	IN	
76249	ETAMPUIS	IN	
76250	ETAINHUIS	IN	
76255	EU	IN	
76258	FECAMP	IN	
76264	FLAMANVILLE	IN	
76270	FONTAINE-LA-MALLET	IN	
76271	FONTAINE-LE-BOURG	IN	
76272	FONTAINE-LE-DUIN	IN	
76273	FONTAINE-SOUS-PREAUX	IN	
76274	FONTVEIVE (LA)	IN	
76275	FONTENAY	IN	
76282	FRENEUSE	IN	
76284	FRESNAY-LE-LONG	IN	
76285	FRESNE-LE-PLAN	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Thermique : Th
Toxicité : Tox
Suppression : S

if

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PERS) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76287	FRESQUENNES	IN	
76289	SAINT-MARTIN-DE-LIF	IN	
76290	FRIEHEMESNIL	IN	
76294	GALLARDE (LA)	IN	
76296	GANNENVILLE	IN	
76298	GANDEVILLE	IN	
76303	GOMMENVILLE	IN	
76305	GONFREVILLE-TORCHER	IN, MVT	Th + Tox + S
76306	GONNETOT	IN	
76307	GONNEVILLE-LA-MALLET	IN	
76308	GONNEVILLE-SUR-SCIE	IN	
76311	GOUPIILLERES	IN	
76313	GOUVY	IN	
76315	GRANVILLE-LA-TENTRIERERE	IN	
76319	GRAND-COURRONNE	IN	Th + Tox + S
76322	GRAND-QUEVILLE (LE)	IN	Th + Tox + S
76325	GREMONVILLE	IN	Th + Tox + S
76327	GREUVILLE	IN	
76328	GRIGNESVILLE	IN	
76331	GRUVNY	IN	
76334	GUEURES	IN	
76335	GUETTENVILLE	IN	
76339	HANOULARD (LE)	IN	
76341	HARL-LEUR	IN	Th + Tox + S
76349	HAUTOT-SUR-MER	IN	
76350	HAUTOT-SUR-SEINE	IN	
76351	HAVRE (LE)	IN	
76355	HERICOURT-EN-CALIX	IN	Th + Tox + S
76356	HERMANVILLE	IN	
76357	HERMEVILLE	IN	
76360	HEUGLEVILLE-SUR-SCIE	IN	
76361	HEULOUVE	IN	
76365	HOUJME (LE)	IN	
76367	HOUPEVILLE	IN	
76369	HOUSAYE-BERANGER (LA)	IN	
76370	HUGLEVILLE-EN-CALIX	IN	
76373	IMBENVILLE	IN	
76377	SNEAUVILLE	IN	
76379	LAMBERVILLE	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Thermique : Th
Toxicité : Tox
Suppression : S

103 103

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PPR) mais prescrit ou approuvé	PPR technologiques prescrits ou approuvés
79796	YQUEBEUF	IN	
79798	YETOT	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Risque d'incendie : I
Tsunami : T
Suppression : S

if

1/3 1/3

Liste des communes où s'appliquent l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PPR) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76390	LAMMERVILLE	IN	
76391	LESTAVILLE	IN	
76394	LILESONNE		Th + Tox + S
76395	LIMESY	IN	
76396	LIMPAVILLE	IN	
76397	LINDBEUR	IN	
76398	LINTOT-LES-BOIS	IN	
76399	LONGUEIL	IN	
76395	LONGUEVILLE-SUR-SCIE	IN	
76397	LOUVELOT	IN	
76398	MAI-AUNAY	IN	Th + Tox + S
76402	MANDEUSE	IN	
76405	MANREHOUVILLE	IN	
76409	MANNEVILLE	IN	
76410	MAROMME	IN	
76412	MARTAINVILLE-EPREVILLE	IN	
76414	MARTINEGLISE	IN	
76418	MAULIEVIER-SAINTE-GERTRUDE	IN	
76429	MESNIL-ESGAUD (LE)	IN	
76433	MESNIL-PANNEVILLE	IN	
76434	MESNIL-RAOLI	IN	
76443	MONT-CAUVIÈRE	IN	
76447	MONTVILLIERS	IN	
76448	MONTVAIN	IN	
76449	MONTREUIL-EN-CAUX	IN	
76451	MONT-SAINT-AGNAN	IN	
76452	MONTVILLE	IN	Th + Tox + S
76453	MORNOY-LA-POUMERAYE	IN	
76456	MOTTEVILLE	IN	
76457	MOULINEAUX	IN	
76454	NEUVILLE-CHANT-DOISEL (LA)	IN	
76474	NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE	IN	
76475	FRANCOISEVILLE-ET-SAINT-PIERRE	IN	
76476	PORT-JEROME-SUR-SEINE	IN	
76477	NOTRE-DAME-DU-BEC	IN	Th + Tox + S
76478	NOTRE-DAME-DU-PARC	IN	
76491	OCTEVILLE-SUR-MER	IN	
76492	OFFRAVILLE	IN	
76493	OHERVILLE	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Thermique : Th
Toxique : Tox
Suppression : S

Liste des communes où s'appliquent l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PPR) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76444	OISEL	IN + MVT	Th + Tox + S
76445	OMONVILLE	IN	
76456	ORVILLE	IN + MVT	Th + Tox + S
76492	ODDALE	IN	Th + Tox + S
76493	OUVILLE-LA-RIVIERE	IN	Th + Tox + S
76495	PAULIEL	IN	
76495	PAVILLY	IN	
76497	PETIT-COURNONE	IN	Th + Tox + S
76498	PETIT-QUEVILLY (LE)	IN	Th + Tox + S
76499	PETVILLE	IN	Th + Tox + S
76502	PIERREVAL	IN	
76503	PISSY-POUILLE	IN	
76508	POTERIE-CAP-DANTIER (LA)	IN	
76509	PREAUX	IN	Th + S
76513	QUEVILLON	IN	
76515	QUIBERVILLE	IN	Th + Tox + S
76517	QUINCAMPOIX	IN	
76519	RAINREVILLE	IN	
76524	REUVILLE	IN	
76530	ROBERTOT	IN	
76532	ROCOLEMONT	IN	
76533	ROSENVILLE	IN	Th + Tox + S
76534	ROLLEVILLE	IN	
76536	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	IN	
76540	ROUEN	IN	Th + Tox + S
76541	ROUARE	IN	
76546	ROUXMESNIL-BOUILLELS	IN	
76547	ROYVILLE	IN	
76549	SAINE-SAINT-JUST	IN	
76551	SAINNEVILLE	IN	
76552	SAINTE-ADRESSE	IN + MVT	
76555	SAINTE-ANDRE-SUR-CALLY	IN	
76580	SAINTE-AUBIN-EPINAY	IN	
76581	SAINTE-AUBIN-ELBEUF	IN	
76586	SAINTE-AUBIN-ROUOT	IN	Th + Tox + S
76594	SAINTE-AUBIN-SUR-MER	IN	
76595	SAINTE-AUBIN-SUR-SCIE	IN	
76596	SAINTE-AUSTREBERTHE	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Thermique : Th
Toxique : Tox
Suppression : S

Liste des communes où s'appliquent l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PPR) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76588	SAINTE-CLAIRE-SUR-LES-MONTS	IN	
76590	SAINTE-CRESPIN	IN	
76592	SAINTE-DENIS-D'ACLON	IN	
76594	SAINTE-DENIS-SUR-SCIE	IN	
76595	SAINTE-ETIENNE-DU-ROUVRAY	IN	
76597	SAINTE-FOY	IN	
76598	SAINTE-GEORGES-SUR-FONTAINE	IN	
76593	SAINTE-GERMAIN-SOUS-CALLY	IN	
76598	SAINTE-HONORE	IN	
76591	SAINTE-JACQUES-SUR-DARNEVAL	IN	
76592	SAINTE-JEAN-DE-FOLLEVILLE	IN	Th + Tox + S
76594	SAINTE-JEAN-DU-CARDONNAY	IN	
76595	SAINTE-JOQUIN-BRUNEVAL	IN	Th + S
76596	SAINTE-LAURENTE-DE-BREVEDENT	IN	
76597	SAINTE-LAURENTE-EN-CALIX	IN	
76599	SAINTE-LEGER-DU-BOURG-DENIS	IN	
76600	SAINTE-LEONARD	IN	
76602	SAINTE-MAICLOUDE-FOLLEVILLE	IN	
76604	SAINTE-MAARDS	IN	
76605	SAINTE-MARGUERITE-SUR-MER	IN	
76608	SAINTE-MARGUERITE-SUR-DUCLAIR	IN	
76610	SAINTE-MARIE-DES-CHAUPS	IN	
76611	SAINTE-MARTIN-AUX-ARBRES	IN	
76614	SAINTE-MARTIN-DE-BOSCHERVILLE	IN	Th + Tox + S
76615	SAINTE-MARTIN-DU-BEC	IN	
76616	SAINTE-MARTIN-DU-MANOIR	IN	
76617	SAINTE-MARTIN-DU-VALLEIR	IN	
76628	SAINTE-MARTIN-DU-BREUIL	IN	
76629	SAINTE-TOURVILLE-MAUGER	IN	
76631	SAINTE-PAER	IN	
76632	SAINTE-PIERRE-BENDOUVILLE	IN	
76636	SAINTE-PIERRE-DE-VARENGEVILLE	IN	
76640	SAINTE-PIERRE-LES-ELBEUF	IN	Th + Tox + S
76641	SAINTE-PIERRE-LE-VEUX	IN	
76642	SAINTE-PIERRE-LE-VIGIER	IN	
76647	SAINTE-ROMAIN-DE-COL-BOIS	IN	
76650	SAINTE-SAUVEUR-DE-MALLEVILLE	IN	
76654	SAINTE-VAAST-DUVAL	IN	
76656	SAINTE-VICTOR-LABRANÇE	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Thermique : Th
Toxique : Tox
Suppression : S

17

Liste des communes où s'appliquent l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

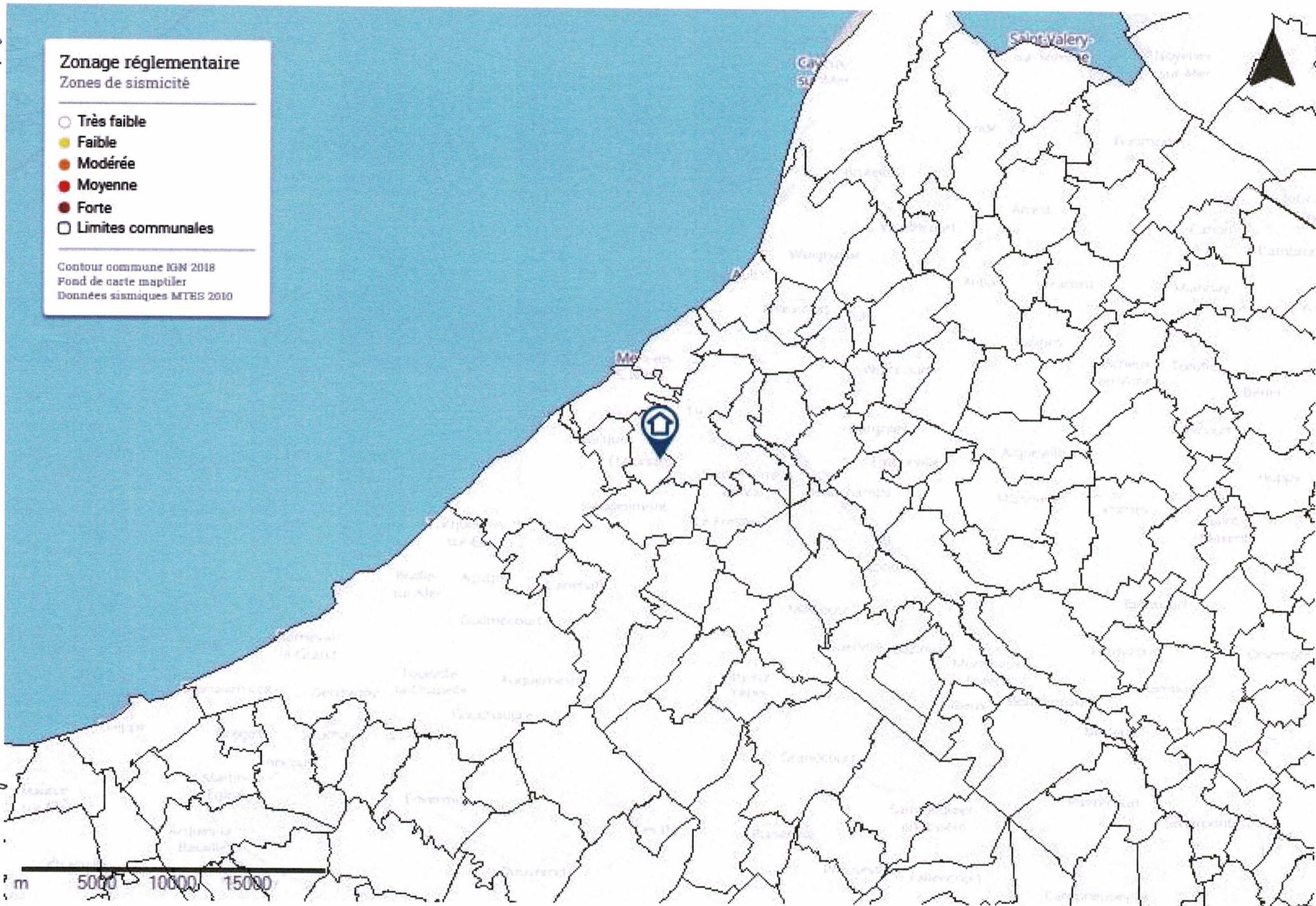
Code INSEE	Commune	PPR (ou PPR) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76657	SAINTE-VIGOR-D'YMONVILLE	IN	
76660	SANDOUVILLE	IN	Th + Tox + S
76662	SASSETOT-LE-MALGAROE	IN	
76667	SAUDOUVILLE	IN	
76668	SAUSSAY	IN	
76670	SENNEVILLE-SUR-RECAMP	IN	
76673	SERVAVILLE-SALMONVILLE	IN	
76674	SEVUS	IN	
76675	SIEVILLE	IN	
76679	SIERVILLE	IN	
76681	SOTTEVILLE-ROUEN	IN	
76682	SOTTEVILLE-SOUS-VAL	IN	
76684	TANCAVILLE	IN	
76688	THIERGEVILLE	IN	
76690	THIL-MAINEVILLE	IN	
76694	TOCQUEVILLE-EN-CALIX	IN	
76699	TORP-MESNIL	IN	
76700	TOTES	IN	
76702	TOUFFREVILLE-LA-CORBELINE	IN	
76705	TOURVILLE-LA-RIVIERE	IN	
76706	TOURVILLE-LES-FRS	IN	
76707	TOURVILLE-SUR-AACQUES	IN	
76708	TOUSSAIN	IN	
76711	TREPOT (LE)	IN + MVT	
76716	TURRETOT	IN	
76717	VAL-DE-LA-HAUTE	IN	Th + Tox + S
76718	VALLICOURVILLE	IN	
76719	VALMONT	IN	
76720	VARENGEVILLE-SUR-MER	IN	
76721	VARENGEVILLE-BRETEVILLE	IN	
76723	VASSONVILLE	IN	
76731	VERVES-TANVILLE	IN	
76734	VERGETOT	IN	
76736	VEUILLETES-SUR-MER	IN	
76737	VIEUFU	IN	
76740	VIEUX-RUE (LA)	IN	
76743	VILLERS-ECALLES	IN	
76748	VITTELEUR	IN	
76752	YERVILLE	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Thermique : Th
Toxique : Tox
Suppression : S

103 103

71

013 419



Zonage réglementaire
Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTBS 2010

0 m 5000 10000 15000

It

103 113

ANNEXE 3 : DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

NEANT

3

it

HS HS

71

813 813

ANNEXE 4 : DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

4

it

110819

if

2/13 1/13

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 17/IMO/2751
Date du repérage : 18/05/2017



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ... **Seine-Maritime**
Adresse : **rue de la Briqueterie**
Commune : **76260 ETALONDES**
Section cadastrale B 741 - 757,
Périmètre de repérage :
Ensemble de la propriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **SCI DIANE**
Adresse : **184, rue Jean Jaurès**
95400 ARNOUVILLE

Objet de la mission :

- | | | |
|--|--|--|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante</p> <p><input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente</p> <p><input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives</p> <p><input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux</p> <p><input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition</p> <p><input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites</p> <p><input type="checkbox"/> Etat parasitaire</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Etat Risques Naturels et technologiques</p> <p><input type="checkbox"/> Etat des lieux</p> | <p><input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)</p> <p><input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)</p> <p><input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)</p> <p><input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIJP)</p> <p><input type="checkbox"/> Diag Assainissement</p> <p><input type="checkbox"/> Sécurité piscines</p> <p><input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz</p> <p><input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau</p> <p><input type="checkbox"/> Sécurité Incendie</p> | <p><input type="checkbox"/> Etat des Installations électriques</p> <p><input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)</p> <p><input type="checkbox"/> Diagnostic énergétique</p> <p><input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro</p> <p><input type="checkbox"/> Ascenseur</p> <p><input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)</p> <p><input type="checkbox"/> Radon</p> <p><input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés</p> |
|--|--|--|

it

10/11/18

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante » (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : **17/IMO/2751**
Date du repérage : **18/05/2017**

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêts du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : rue de la Briqueterie Code postal, ville : 76260 ÉTALONDES Section cadastrale B 741 - 757,
Périmètre de repérage : Ensemble de la propriété
Type de logement : Bâtiment
Fonction principale du bâtiment : Autres
Date de construction : < 1997

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... SCI DIANE Adresse : 184, rue Jean Jaurès 95400 ARNOUVILLE
Le commanditaire	Nom et prénom : ... SCI DIANE Adresse : 184, rue Jean Jaurès 95400 ARNOUVILLE

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	Laheyne Philippe	Opérateur de repérage	LCC QUALIXPERT17 rue Borrel 81100 CASTRES	Obtention : 07/04/2015 Échéance : 06/04/2020 N° de certification : C1505
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				
Raison sociale de l'entreprise : PHL.DIAG (Numéro SIRET : 34189305500036) Adresse : Résidence la Seigneurie, Avenue de la Gare, Apt B9, 76260 EU Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 80810774 / 30/09/17				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage :	18/05/2017, remis au propriétaire le 18/05/2017
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 10 pages

17

JOS JOS

Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

Adresse :

Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. – La mission de repérage

PH.L.DIAG | Résidence la Seigneurie, Avenue de la Gare, Apt B9 76260 EU | Tél. : 0235862774 -

N°SIREN : 341893055 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 80810774

2/10

Rapport du :
18/05/2017

if

AB AB

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «*Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante*»
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «*l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code*».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Liste A	
<i>Composant de la construction</i>	<i>Partie du composant à vérifier ou à sonder</i>
Floccages	Floccages
Floccages, Calorifuges, Faux plafonds	Calorifuges
	Faux plafonds
Liste B	
<i>Composant de la construction</i>	
<i>1. Parties verticales intérieures</i>	
Enduits projetés	Enduits projetés
Revêtement dans (banquette-ciment)	Revêtement dans (banquette-ciment)
Entourages de poteaux (carton)	Entourages de poteaux (carton)
Entourages de poteaux (amiante-ciment)	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
Entourages de poteaux (matériau sandwich)	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Entourages de poteaux (carton/plâtre)	Entourages de poteaux (carton/plâtre)
Coiffage pendu	Coiffage pendu
Clousons (légers et préfabriqués), Gâmes et Coffres verticaux	Enduits projetés Panneaux de clousons
<i>2. Planchers et plafonds</i>	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gâmes et Coffres Horizontaux	Enduits projetés Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<i>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</i>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Chapes / volets coupe-feu	Chapes coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Redoublage
	Jointe (trasses)
	Jointe (cambes)
	Conduits
<i>4. Éléments extérieurs</i>	
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Ardoises de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eau pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eau usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment
	Conduits de toiture et façade
	Bardeaux et façades légères
	Toitures

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

if

18/05

**Rez de chaussée - Wc,
Rez de chaussée - Local 1,
Rez de chaussée - Bureau 1,**

**Rez de chaussée - Bureau 2,
Rez de chaussée - Réserve,
Rez de chaussée - Local 2,
Combles**

Localisation	Description
Rez de chaussée - Local 1	Sol Béton, parquet flottant Mur Lambris bois, plâtre peint Plafond Faux plafond (Laine de verre)
Rez de chaussée - Wc	Sol Carrelage Mur Plâtre Plafond Faux plafond (Laine de verre)
Rez de chaussée - Bureau 1	Sol Parquet flottant Mur Plâtre peint Plafond Plâtre peint
Rez de chaussée - Bureau 2	Sol Parquet flottant Mur Plâtre peint Plafond Plâtre peint
Rez de chaussée - Réserve	Sol Béton Mur Parpaings, plâtre Plafond Plâtre
Rez de chaussée - Local 2	Sol Mur Plâtre Plafond Bois, isolant nu
Combles	Sol Bois, isolant, plâtre Mur Briques, parpaings Plafond Couverture en tuiles, isolant nu

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 18/05/2017
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 18/05/2017
Heure d'arrivée : 14 h 45
Durée du repérage : 01 h 00
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SCI DIANE

4.3 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-	-	-	-

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-	-	-	-

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

PHL.DIAG | Résidence la Seigneurie, Avenue de la Gare, Apt B9 76260 EU | Tél. : 0235862774 -
N°SIREN : 341993055 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 80810774

4/10
Rapport du :
18/05/2017

if

AS AS

Constat de repérage Amiante n° 17/IMO/2751



Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCC QUALIXPERT** 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à **ÉTALONDES**, le **18/05/2017**

Par : **Laheyne Philippe**

Signature du représentant :

if

103 8103

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 17/IMO/2751

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

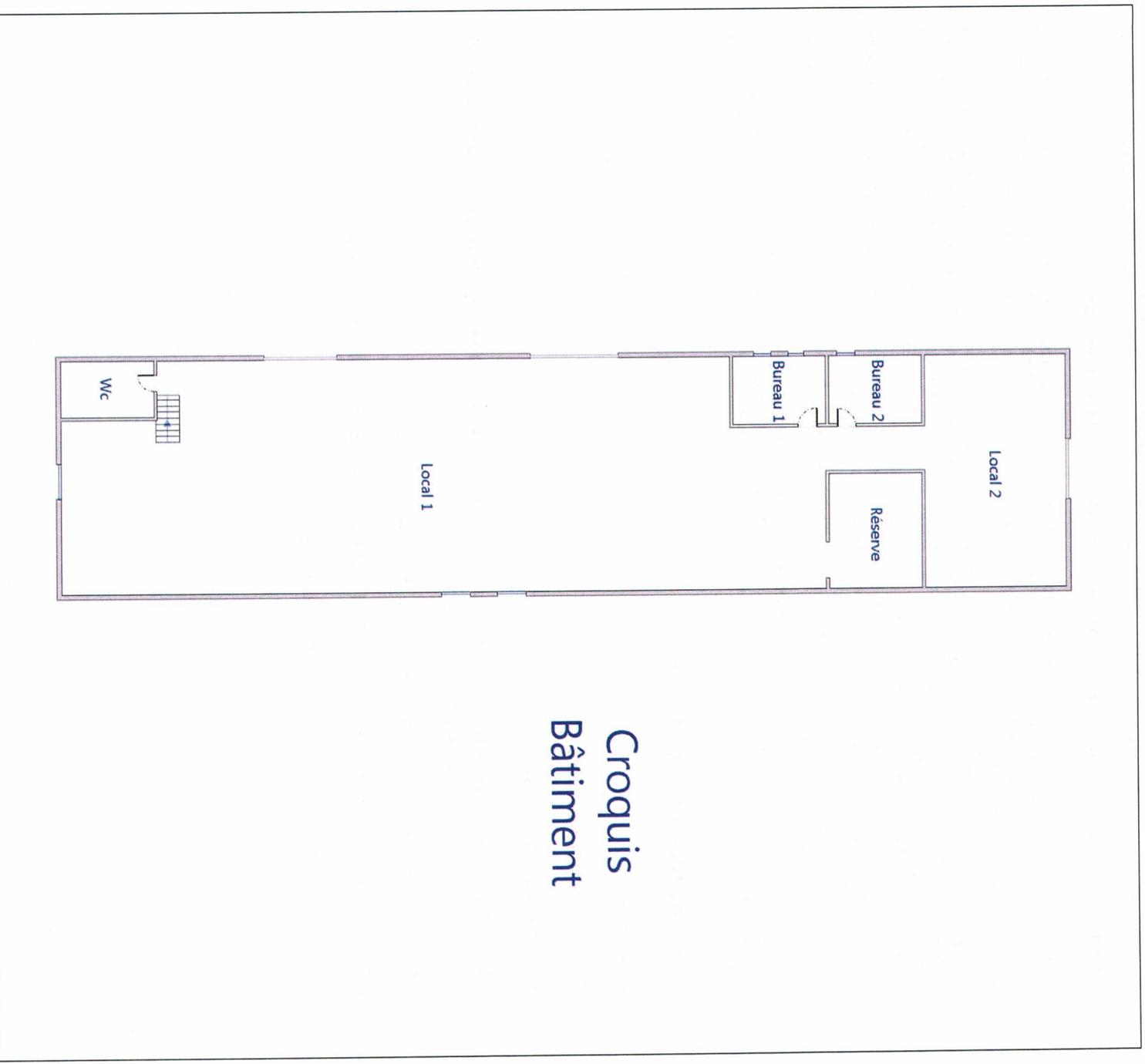
Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

- 7.1 Schéma de repérage
- 7.2 Rapports d'essais
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 7.5 Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante
- 7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Croquis
Bâtiment

Légende

it

110813

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : SCI DIANE Adresse du bien : rue de la Briqueterie 76260 ÉTALONDES
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

if

HS HS

affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		
---	--	--

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
 - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
- Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les Travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation. Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de

if

AB AB

conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents





Etat des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 17IMMO/2751

Mode EDITION***

Réalisé par Philippe LAHEYNE

Pour le compte de PHL Diag

Date de réalisation : 18 mai 2017 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par :

Arrêté Préfectoral N° 2016-001-liste du 11 février 2016

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

Rue de la Briqueterie

76260 Etalondes

Bailleur

SCI DIANE



SYNTHESE

A ce jour, la commune d'Etalondes n'est pas soumise à l'obligation d'information Acquéreur Locataire (IAL). En revanche, la déclaration de sinistres indemnisés au titre du régime des catastrophes naturelles est nécessaire.

Réglementation	Présence
Plan de Prévention des Risques (PPRn, PPRt, PPRm)	Aucun
Zonage de sismicité <small>* Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).</small>	1 - Très faible*
Arrêté Catastrophe Naturelle sur la commune	Oui

Information complémentaire		Niveau
Zonage du potentiel radon		Faible**
<small>** Situation de l'immeuble au regard du zonage informatif de l'IRSN.</small>		

SOMMAIRE

Synthèse.....	1
Imprimé officiel.....	2
Déclaration de sinistres indemnisés.....	3
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	4
Annexes.....	5

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmopro.fr.
Copyright 2007-2014 Preventimmopro. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux apparaissent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 56 353 20 euros - Siège social 473 Route des Dolines - Villa 10 - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier
1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **2016-001-liste** du **11/02/2016**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 18/05/2017

2. Adresse

Rue de la Briqueterie
76260 Elaiendes

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** **appliqué par anticipation** **non**
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **non**
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **non**
 Les risques naturels pris en compte sont liés à : **non**
(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation	Crue torrentielle	Remontée de rivières	Submersion marine	Volcanisme	Avant-pente
Nouveau/déclassement de terrain	Mvt terrain-Sécheresse	Séisme	Cyclone	Eruption volcanique	
Faune/forêt	autre	autre			

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn **non**
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés **non**

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** **appliqué par anticipation** **non**
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **non**
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **non**
 Les risques miniers pris en compte sont liés à : **non**
(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Reque/miniers	Atterrissement	Effondrement	Tassement	Emission de gaz
Pollution des sols	Pollution des eaux	autre		

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm **non**
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés **non**

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** **prescrit** **non**
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **oui**
 Les risques technologiques pris en compte sont liés à : **non**
(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque industriel	Effet thermique	Effet de surpression	Effet toxique	Projection
-------------------	-----------------	----------------------	---------------	------------

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRT **non**
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologique ont été réalisés **non**

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifié par l'arrêté et les Décrets n°2010-1234/2010-1235 du 22 octobre 2010.
 L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1
 forte Moyenne Modérée Faible Très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente **oui** **non**

8. Situation de l'immeuble au regard d'un secteur d'information sur les sols (potentiellement pollués)

L'immeuble est situé dans un Secteur d'information sur les Sols (SIS) **oui** **non** **sans objet**
 aucun arrêté préfectoral n'est disponible à ce jour

Pièces jointes

9. Localisation

Extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :
 Aucun PPR n'est présent sur la commune.

Parties concernées

Bailleur

SCI DIANE

à le

Locataire

à le

Attention ! SIS n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernent le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état, Article 125-5 (V) du Code de l'environnement ; En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, locataire ou le locataire peut poursuivre l'acquisition du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document impliquent l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.fr.
 Copyright 2007-2014 Preventimmo. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux apparaissant à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIMA - SAS au capital de 56 353,20 euros - Siège social 473 Route des Dolines - Villa 10 - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

17





Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "indemnisé".

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	29/04/2001	29/04/2001	18/01/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine - Glissement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/1994	29/07/1994	17/12/1994	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Rouen - Seine-Maritime
Commune : Etalondes

Adresse de l'immeuble :
Rue de la Briqueterie
76260 Etalondes
France

Etabli le :

Bailleur :

SCI DIANE

Locataire :

if

110 JB



Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par PHL Diag en date du 18/05/2017 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien ne fait l'objet d'aucune obligation en matière d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels et Technologiques
Selon le zonage informatif mis à disposition par l'IRSN, le BIEN est ainsi concerné par :
- Le risque Radon (niveau : faible)

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2016-001-liste du 11 février 2016

> Cartographie :

- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.fr.
Copyright 2007-2014 Preventimmo. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux apparaissent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 56 353 20 euros - Siège social 473 Route des Dolines - Villa 10 - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



if

HJ HJ

Liste des communes où s'applique l'obligation d'amorcer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PRR (ou PER) naturel prescrit ou approuvé	PRR technologique prescrit ou approuvé
76001	ALLOUVILLE-BELFOSSE	IN	
76004	AMBRIMESNIL	IN	
76006	ANFREVILLE-LA-MIVOIE	IN	
76007	ANCEAUVILLE	IN	
76010	ANGREVILLE-SAINT-VICTOR	IN	
76014	ANGREVILLE-ORCHER	IN	
76017	ANGREUILLE-LE-NEVAL	IN	
76018	VAL-DE-SAINE	IN	
76019	ANNEVILLE-SUR-SCIE	IN	
76028	ARQUES-LA-BAYILLE	IN	
76030	AUBERMESNIL-BEAUMANS	IN	
76034	AUFFAY	IN	Th + S
76035	AUMALE	IN	
76036	APPEGARD	IN	
76038	AUTHIEUX-RATTEVILLE	IN	
76039	AUTHIEUX-SUR-LE-PORT-SAINT-QUEEN (LES)	IN	
76040	AUTIGNY	IN	
76043	AUZEBOSC	IN	
76045	AUZOUVILLE-ESNEVAL	IN	
76046	AUZOUVILLE-SURRAY	IN	
76047	AUZOUVILLE-SUR-SAINE	IN	
76050	AVREMESNIL	IN	
76051	BACQUEVILLE-EN-CALIX	IN	
76057	BARENTIN	IN	
76062	BEAUMONT-LE-HARENG	IN	
76063	BEAUVILLI-EN-CALIX	IN	
76066	BEAUTOIT	IN	
76068	BEC-DE-MORTAGNE	IN	
76069	BELEBEUF	IN	
76072	BELLEVILLE-EN-CALIX	IN	
76075	BELMESNIL	IN	
76085	BERREVILLE-SAINT-QUEEN	IN	
76096	BERTHAUD	IN	
76099	BIHOREL	IN	
76096	BIVILLE-LA-BAIGNARDE	IN	
76097	BIVILLE-LA-RIVIERE	IN	
76099	BLACQUEVILLE	IN	
76103	BONSECOURS	IN	
76105	BOCASSE (LE)	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Tremblement de terre : Tt
Toxicité : Tox
Suppression : S

Vy pour être attaché à mon ardois en date du :
FROJEN, le :
Le Syndicat Communal de la Région Agnès BOUQUY, Préfète

Liste des communes où s'applique l'obligation d'amorcer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PRR (ou PER) naturel prescrit ou approuvé	PRR technologique prescrit ou approuvé
76191	CRESEY	IN	
76192	CREIL-SUR-MER	IN + MVT	
76196	CRIOLETOIT-ESNEVAL	IN	
76197	CRIOLETOIT-SUR-LONGUEVILLE	IN	
76200	CRITOT	IN	
76203	CROIXMARE	IN	
76204	CROFUS	IN	
76205	CROSVILLE-SUR-SCIE	IN	
76212	DARNETAL	IN	
76213	DAUBEUR-SERVILLE	IN	
76214	DENESTAVILLE	IN	
76215	DEUILLES-ROLEN	IN	
76217	DIEPPE	IN	
76222	DUCLAIR	IN	
76223	ECALLESAUX	IN	
76227	ECOTTE-LAUBER	IN	
76228	ECOTTELES-BAONS	IN	Th + Tox + S
76231	ELBEUF	IN	
76234	EMANVILLE	IN	
76237	EPINAY-SUR-DUCLAIR	IN	
76238	EPQOUILLE	IN	
76239	EPRETOT	IN	
76245	ESLETTES	IN	Th + Tox + S
76247	ESTEVILLE	IN	
76248	ESSOUILLE-ECALLES	IN	
76249	ETAMPUS	IN	
76250	ETIANHUIS	IN	
76253	EU	IN	
76258	FECAMP	IN	
76264	FLAMANVILLE	IN	
76270	FONTAINE-LA-MALLET	IN	
76271	FONTAINE-LE-BORG	IN	
76272	FONTAINE-LE-DUIN	IN	
76274	FONTAINE-SOUS-BREAUX	IN	
76275	FONTAINE (LA)	IN	
76282	FRENEUSE	IN	
76284	FRESNAY-LE-LONG	IN	
76285	FRESNE-LE-PLAIN	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Tremblement de terre : Tt
Toxicité : Tox
Suppression : S

if

Liste des communes où s'applique l'obligation d'amorcer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PRR (ou PER) naturel prescrit ou approuvé	PRR technologique prescrit ou approuvé
76106	BOIS-D'ENNEBOURG	IN	
76108	BOIS-GUILLAUME	IN	
76110	BOIS-HIMONT	IN	
76111	BOIS-LE-VEQUE	IN	
76112	BOIS-ROBERT (LE)	IN	
76116	BOOS	IN	
76123	BOSCAUERRA SAINT-ADREN	IN	
76125	BOSCAU-LE-HARD	IN	
76128	BOSVILLE	IN	
76131	BOULLE (LA)	IN	
76132	BOURDINVILLE	IN	
76133	BOURG-DUN	IN	
76135	BOUVILLE	IN	
76136	BRACHY	IN	
76138	BRAQUEJEUIT	IN	
76149	BUTOIT	IN	
76152	CALLY	IN	
76153	CALLEUILLES-DEUX-EGLISES	IN	
76157	CANTELEU	IN	Th + Tox + S
76159	CANY-BARVILLE	IN	
76160	CARVILLE-LA-FOLLETIERE	IN	
76162	CATELEUR (LE)	IN	
76164	RIVES-EN-SEINE	IN	Th + S
76165	CAUDEBEC-LES-ELBEUF	IN	Th + Tox + S
76167	CAUVILLE	IN	
76168	CEINT-ACRES (LES)	IN	
76169	CERLANGUE (LA)	IN	
76170	CHAPELLE-DUBOURGAY (LA)	IN	
76172	CHAUSSÉE (LA)	IN	
76174	CIDREVILLE	IN	
76175	CLASVILLE	IN	
76177	CLAVILLE-MOTTEVILLE	IN	
76178	CLEON	IN	
76179	CLERES	IN	
76183	COLLEVILLE	IN	
76184	COLMESNIL-MANNEVILLE	IN	
76187	CONTREMOULINS	IN	
76198	COTTEVILLERS	IN	
76190	CRASVILLE-LA-ROCOUFFORT	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Tremblement de terre : Tt
Toxicité : Tox
Suppression : S

Liste des communes où s'applique l'obligation d'amorcer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PRR (ou PER) naturel prescrit ou approuvé	PRR technologique prescrit ou approuvé
76287	FRESQUENNES	IN	
76288	SAINTE-MARTIN-DE-LIF	IN	
76290	FRIEHEMESNIL	IN	
76294	GAILLARDE (LA)	IN	
76296	GAINNEVILLE	IN	
76298	GANNEVILLE	IN	
76300	GOMMERVILLE	IN	
76305	GONNEVILLE-LE-ROCHER	IN, MVT	Th + Tox + S
76306	GONNETOT	IN	
76307	GONNEVILLE-LA-MALLET	IN	
76308	GONNEVILLE-SUR-SCIE	IN	
76311	GOUPIILLERES	IN	
76313	GOUY	IN	
76315	GRANVILLE-LA-TENTURIERE	IN	
76319	GRAND-COURBONNE	IN	Th + Tox + S
76322	GRAND-QUEVILLY (LE)	IN	Th + Tox + S
76325	GRENOUVILLE	IN	
76327	GRENVILLE	IN	
76328	GRIGNESVILLE	IN	
76331	GRUGNY	IN	
76334	QUEURES	IN	
76335	QUEUTTEVILLE	IN	
76339	HANOULARD (LE)	IN	
76341	HARTELEUR	IN	
76349	HAUTOIT-SUR-SEINE	IN	Th + Tox + S
76350	HAUTOIT-SUR-SEINE	IN	
76351	HAVRE (LE)	IN	
76355	HERICOURT-EN-CALIX	IN	Th + Tox + S
76356	HERMANVILLE	IN	
76357	HERMAYVILLE	IN	
76360	HEUGLEVILLE-SUR-SCIE	IN	
76361	HEUQUEVILLE	IN	
76366	HOUJUE (LE)	IN	
76367	HOUPPEVILLE	IN	
76369	HOUSSAYE-BERANGER (LA)	IN	
76370	HUGLEVILLE-EN-CALIX	IN	
76372	INDREVILLE	IN	
76377	ISNEVILLE	IN	
76379	LAMBERVILLE	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MVT
Tremblement de terre : Tt
Toxicité : Tox
Suppression : S

8/3/89

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PER) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76390	LAMERVILLE	IN	
76393	LESTAVILLE	IN	
76394	LEFRANCONNE		Th + Tox + S
76395	LIMESY		
76396	LIMPIVILLE	IN	
76397	LINDREBUI	IN	
76398	LINTO-FLES-BOIS	IN	
76399	LONGUEUL	IN	
76397	LONGUEVILLE-SUR-SCIE	IN	
76398	LOUVIETOT	IN	
76402	MALANVAY	IN	Th + Tox + S
76404	MANEGLISE	IN	
76405	MANEHOUVILLE	IN	
76409	MANNEVILLE	IN	
76410	MARONNIE	IN	
76412	MARNAVILLE-ERREVILLE	IN	
76414	MARIN-EGUISE	IN	
76419	MAULEVRIER-SAINTE-GERTRUDE	IN	
76429	MESNIL-ESNAUD (LE)	IN	
76433	MESNIL-PANNEVILLE	IN	
76434	MESNIL-RAOUL	IN	
76434	MONT-GALVAIRE	IN	
76447	MONTILLIERS	IN	
76448	MONTMANN	IN	
76449	MONTREUIL-EN-CALIX	IN	
76451	MONT-SANT-AIGNAN	IN	
76452	MONTVILLE	IN	
76453	MORNAV-LA-POUMERAYE	IN	Th + Tox + S
76456	MOTTEVILLE	IN	
76454	NEUVILLE-CHANT-DOISEL (LA)	IN	
76474	NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE	IN	
76475	FRANCOVILLE-SAINT-PIERRE	IN	
76476	PORT-LEROUX-SUR-SEINE	IN	
76477	NOTRE-DAME-DU-BEC	IN	
76478	NOTRE-DAME-DU-PARC	IN	
76481	NOTTEVILLE-SUR-MER	IN	Th + Tox + S
76482	OFFRANVILLE	IN	
76483	OFFRANVILLE	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MV
Thématique : Th
Toxicité : Tox
Suppression : S

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PER) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76568	SAINTE-CLAIRE-SUR-LES-MONTS	IN	
76570	SAINTE-CROIX	IN	
76572	SAINTE-DENIS-D'ACON	IN	
76572	SAINTE-DENIS-SUR-SCIE	IN	
76575	SAINTE-ETIENNE-DU-ROULVRAV	IN	
76577	SAINTE-FOY	IN	
76690	SAINTE-GEORGES-SUR-FONTAINE	IN	
76583	SAINTE-GERMAIN-SOUS-CALIX	IN	
76589	SAINTE-HONORE	IN	
76591	SAINTE-JACQUES-SUR-DARENTEL	IN	
76592	SAINTE-JEAN-DE-FOLLEVILLE	IN	Th + Tox + S
76594	SAINTE-JEAN-DE-CARDONNAY	IN	
76595	SAINTE-JOQUIN-BRUNEVAL	IN	Th + S
76596	SAINTE-LAURENT-DE-BREVEVENT	IN	
76597	SAINTE-LAURENT-EN-CALIX	IN	
76599	SAINTE-LEGER-DU-BOURG-DENIS	IN	
76600	SAINTE-LEONARD	IN	
76602	SAINTE-MACQUIDE-FOLLEVILLE	IN	
76604	SAINTE-MAARDS	IN	
76605	SAINTE-MARGUERITE-SUR-MER	IN	
76608	SAINTE-MARGUERITE-SUR-DUCLAM	IN	
76610	SAINTE-MARIE-DES-CHAMPS	IN	
76611	SAINTE-MARIE-DE-BOSCHERVILLE	IN	
76614	SAINTE-MARTIN-AUX-ARBRES	IN	Th + Tox + S
76615	SAINTE-MARTIN-DE-BOSCHERVILLE	IN	
76616	SAINTE-MARTIN-DU-MANOIR	IN	
76617	SAINTE-MARTIN-DU-VIVIER	IN	
76628	SAINTE-OEUVRE-BREUIL	IN	
76629	SAINTE-OEUVRE-MAUGER	IN	
76631	SAINTE-PAER	IN	
76632	SAINTE-PIERRE-BEROUVILLE	IN	
76636	SAINTE-PIERRE-DE-VAENGEVILLE	IN	
76640	SAINTE-PIERRE-LES-ELIEBUI	IN	Th + Tox + S
76641	SAINTE-PIERRE-LE-VIEUX	IN	
76642	SAINTE-PIERRE-LE-VIEUX	IN	
76647	SAINTE-ROMANE-DE-COLOBOSC	IN	
76650	SAINTE-SAUVEUR-DE-MAIL-ÉVILLE	IN	
76654	SAINTE-VAAST-DU-VAL	IN	
76656	SAINTE-VICTOR-LA-BAYE	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MV
Thématique : Th
Toxicité : Tox
Suppression : S

14

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PER) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76494	OISSEL	IN + MV/T	Th + Tox + S
76495	OMONVILLE	IN	
76496	ORIVAL	IN + MV/T	Th + Tox + S
76499	OUDEVAL	IN	Th + Tox + S
76492	OUVILLE-LA-RIVIERE	IN	
76493	PAULI	IN	
76495	PAULIY	IN	
76497	PELIT-COIRONNE	IN	
76498	PELIT-QUEVILLY (LE)	IN	Th + Tox + S
76499	PERVILLE	IN	Th + Tox + S
76502	PERREVILLE	IN	Th + Tox + S
76503	PISSY-ROVILLE	IN	
76508	POTERIE-CAR-D'ANTIER (LA)	IN	
76509	PREAUX	IN	Th + S
76513	QUEVILON	IN	
76516	QUEVILVILLE	IN	Th + Tox + S
76517	QUINCAMPOIX	IN	
76519	RAINREVILLE	IN	
76524	REUILLE	IN	
76530	ROBERTOT	IN	
76532	ROQUEMONT	IN	
76533	ROGERVILLE	IN	Th + Tox + S
76534	ROLLEVILLE	IN	
76536	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER	IN	
76540	ROUEN	IN	
76541	ROUMARE	IN	Th + Tox + S
76545	ROUWESNIL-BOUTILLIS	IN	
76546	ROYVILLE	IN	
76549	RUE-SAINTE-PIERRE (LA)	IN	
76549	SARNEVILLE	IN	
76551	SAINTE-ADRESSE	IN	
76552	SAINTE-ANDRÉE-SUR-CALIX	IN + MV/T	
76555	SAINTE-AUBINE-ENVAU	IN	
76561	SAINTE-AUBINE-LES-ÉLIEBUI	IN	
76563	SAINTE-AUBINE-ROUROT	IN	Th + Tox + S
76564	SAINTE-AUBIN-SUR-MER	IN	
76565	SAINTE-AUBIN-SUR-SCIE	IN	
76565	SAINTE-AUSTREBERTHE	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MV
Thématique : Th
Toxicité : Tox
Suppression : S

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Commune	PPR (ou PER) naturel prescrit ou approuvé	PPR technologique prescrit ou approuvé
76657	SAINTE-VIGOR-DY-MONVILLE	IN	
76660	SANDOUVILLE	IN	Th + Tox + S
76662	SASSEOT-LE-MALGRÈDE	IN	
76667	SAUDOUVILLE	IN	
76668	SAUSSEY	IN	
76670	SENNEVILLE-SUR-FECAMP	IN	
76672	SERVAVILLE-SUR-MONVILLE	IN	
76676	SEVINS	IN	
76675	SERVILLE	IN	
76678	SOMMENVILLE	IN	
76681	SOTTEVILLE-LES-ROUEN	IN	
76692	SOTTEVILLE-SOUS-LE-VAL	IN	
76694	TANCAVILLE	IN	
76688	THIERGEVILLE	IN	
76690	THIL-MANNEVILLE	IN	
76694	TOCQUEVILLE-EN-CALIX	IN	
76699	TORP-MESNIL	IN	
76700	TOTES	IN	
76702	TOURNEVILLE-LA-CORBEILLE	IN	
76705	TOURNEVILLE-LA-RIVIERE	IN	
76706	TOURNEVILLE-LES-FRÈS	IN	
76707	TOURNEVILLE-SUR-ARQUES	IN	
76708	TOUSSANT	IN	
76711	TREPORT (LE)	IN + MV/T	
76716	TURRELOT	IN	
76717	VAL-DE-LA-HAYE	IN	
76718	VALDANVILLE	IN	Th + Tox + S
76719	VALMONT	IN	
76720	VARENGEVILLE-SUR-MER	IN	
76723	VARENGEVILLE-BRETTEVILLE	IN	
76724	VASSONVILLE	IN	
76734	VENESTAVILLE	IN	
76736	VERGETOT	IN	
76737	VEULETTES-SUR-MER	IN	
76740	VIEUX-ROUTE (LA)	IN	
76743	VILLENS-ÉCALLES	IN	
76748	VITTEFÈUR	IN	
76752	YERVILLE	IN	

Inondation : IN
Mouvement de terrain : MV
Thématique : Th
Toxicité : Tox
Suppression : S

105 813

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un feu des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

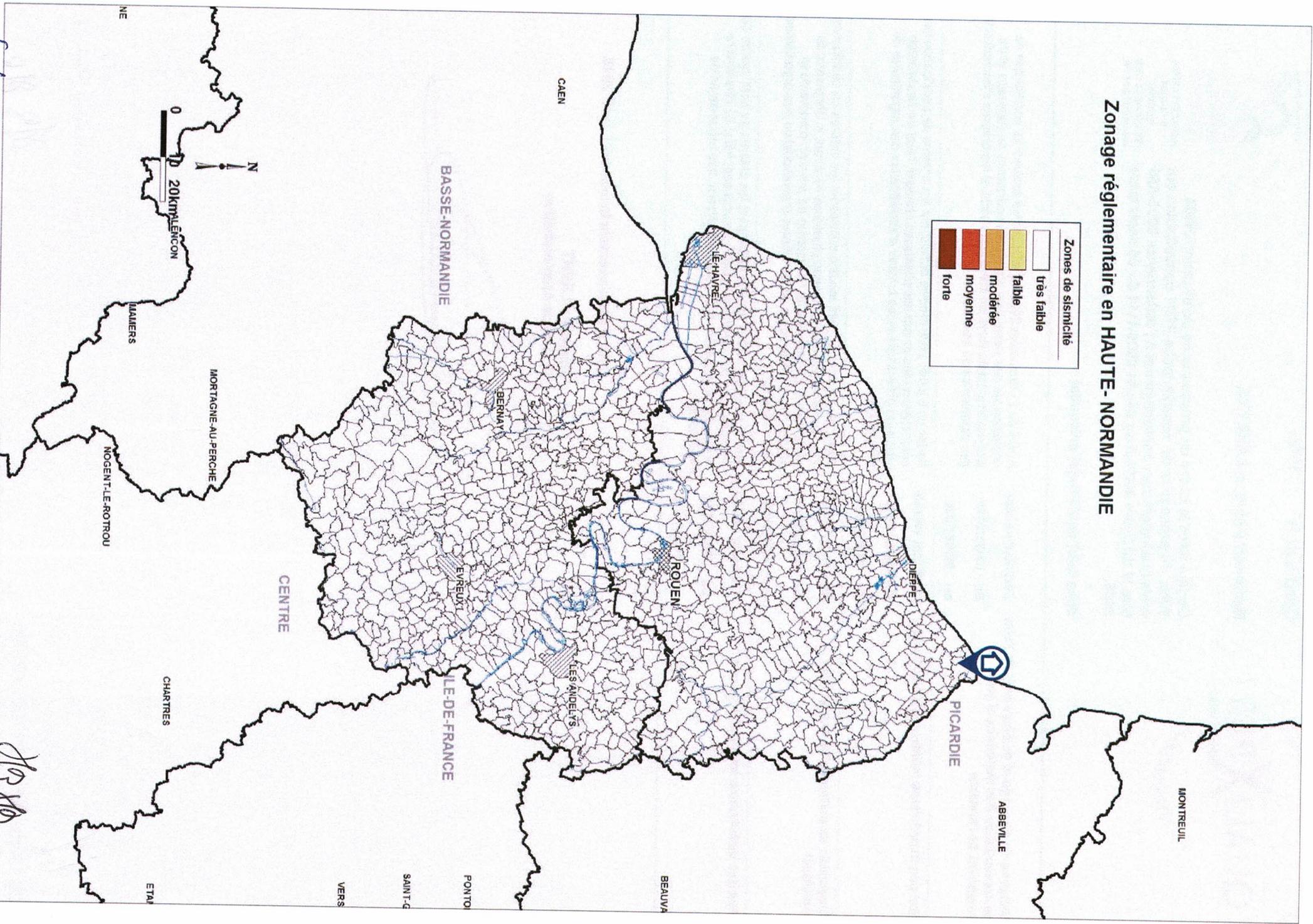
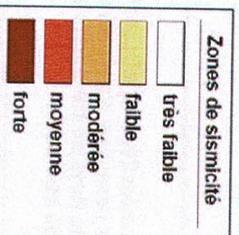
Code INSEE	Commune	PRI (ou PRU) naturel approuvé	PPI technologique prescrit ou approuvé
76756	VOISELUF	IN	
76758	YVELTOI	IN	

Intégration : IN
Mouvement de terrain : MVT
Thématique : Th
Taxe : Tax
Suppression : S

it

405 4B

Zonage réglementaire en HAUTE-NORMANDIE



Certificat N° C1505

Monsieur Philippe LAHEYNE

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04
et/ou du processus de recertification PR11 consultables sur
www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655
titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre
2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Missions de repérage et de diagnostic de l'état
de conservation des matériaux et produits
contenant de l'amiante

Certificat valable
Du 07/04/2015
au 06/04/2020

Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification de
compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de
diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation
des organismes de certification.

Etat des installations intérieures d'électricité

Certificat valable
Du 25/02/2015
au 24/02/2020

Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des
compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation
intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de
certification.

Diagnostic de performance énergétique
individuel

Certificat valable
Du 07/04/2015
au 06/04/2020

Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification
des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de
performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la
réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes
de certification.

Etat des installations intérieures de gaz

Certificat valable
Du 07/04/2015
au 06/04/2020

Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des
compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation
intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de
certification.

Date d'établissement le mardi 07 avril 2015

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

if

MB MB

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13006 Marseille, attestons par la présente que la Société :

PHL DIAG
Avenue de la gare
76260 EU

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 80810774.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER:

Assainissement autonome - collectif	
Attestation de prise en compte de la réglementation thermique	DRIP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb
Contrôle périodique amiante	Etat de l'installation intérieure de l'électricité
Diagnostic Accessibilité	Etat des lieux
Diagnostic acoustique	Etat parasitaire
Diagnostic amiante avant travaux / démolition	Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic amiante avant vente	Infiltrométrie
Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux	Loi Boutin
Diagnostic de performance énergétique	Loi Carrez
Diagnostic gaz	Millièmes
Diagnostic humidité	Prêt conventionné : normes d'habitabilité
Diagnostic monoxyde de carbone	Recherche de métaux lourds
Diagnostic radon	Recherche de plomb avant travaux
Diagnostic sécurité piscine	Risques naturels et technologiques
Diagnostic Technique SRU	Thermographie infrarouge
Diagnostic terrasses	Vérification de la conformité du logement aux normes de décence
Dossier technique amiante	Vérification des équipements et installations incendie

La garantie du contrat porte exclusivement :

- **Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,**
- **Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation**

Période de validité : **du 01/10/2016 au 30/09/2017**

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations.

La Société ALLIANZ garantit l'adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 80810774), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél : **09 72 36 90 00**

2 rue Grignan 13006 Marseille
contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13006 Marseille 09 72 36 90 00
SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudentiel et Résolusion - 61 Rue Talbout 75009 Paris

if

1/381B



PHL.DIAG | Résidence la Seigneurie Apt B9 Avenue de la Gare 76260 EU

Tél. : 0235862774 - Fax : 0173769272 - RCS : 341893055

Attestation sur l'honneur

Je soussigné, LAHEYNE Philippe, opérateur en diagnostics immobiliers au sein de la société PHL.DIAG exerçant conformément à l'application de l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, atteste sur l'honneur que :

La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité.

Je dispose des compétences requises pour effectuer les diagnostics réglementaires suivants ainsi qu'en attestent mes certifications de compétences :

Diagnostics certifiés : AMIANTE, DPE, ELECTRICITE, GAZ

Numéro de certificat : C1505

Durée de validité : 24/02/2020

Organisme de Certification : QUALIXPERT accrédité par le COFRAC sous le n° 4-0094 17, Rue BORREL, 81100 CASTRES

Je dispose des moyens appropriés requis par les textes réglementaires

Ma société a souscrit une assurance, couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de mon intervention, auprès de ALLIANZ, 7, place du Dome, TSA 21017 La Défense Cedex sous le n° de police 80810774. Ce contrat est valide du 01/10/2016 au 30/09/2017.

J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales d'un montant de 1 500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Fait à EU,

Le 01/10/2016

if

19/10

ANNEXE 5 : ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES LES TROIS DERNIERES ANNEES

5

41

19810

it

13 13

**ANNEXE 5: ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES LES TROIS
DERNIERES ANNEES**

Liste des travaux réalisés sur les trois (3) dernières années :		Coût en euros H.T. pour l'ensemble des lots appartenant au Bailleur
2018	RAS	0
2019	RAS	0
2020	RAS	0

17

JB JB

it

19 213

ANNEXE 6 : ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ENVISAGES LES TROIS
PROCHAINES ANNEES + BUDGET PREVISIONNEL

6

17

103813

41

103 815

**ANNEXE 6: ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ENVISAGES DANS LES
TROIS PROCHAINES ANNEES + BUDGET PREVISIONNEL**

Liste des travaux prévisionnels sur les trois (3) prochaines années		Coût en euros H.T. pour l'ensemble des lots appartenant au Bailleur
2021	RAS	0
2022	RAS	
2023	RAS	

it

103813

ANNEXE 7 : STATUTS ET EXTRAIT K-BIS DU RPENEUR

7

2020

7

it

803 813

LEES 21M

Société à responsabilité limitée
au capital de 1 000 euros
Siège social : 1 Place de la Mairie
80520 WOINCOURT

STATUTS

LE SOUSSIGNE :

- Monsieur BAZIRE Maxime, Guillaume, David,
Né le 2 février 1989 à DIEPPE (76), de nationalité française,
En cours de divorce
Demeurant 10 Rue du stade 76260 SAINT REMY DE BOSC ROCOURT

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société à responsabilité limitée devant exister.

TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE - EXERCICE

ARTICLE 1 - Forme

La Société est une Société à responsabilité limitée. Elle est régie par les dispositions du Livre deuxième du Code de commerce, par toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- la fabrication et la vente de pâtisseries, confiseries, biscuiteries et chocolats en magasin et sur marchés.
- la participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

ARTICLE 3 - Dénomination

La dénomination de la Société est **LEES 21M**

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou

17

MS MS

suivie immédiatement des mots «Société à responsabilité limitée» ou de l'abréviation «SARL», de l'énonciation du capital social ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - Siège social

Le siège social est fixé **1 Place de la Mairie 80520 WOINCOURT**

Le transfert du siège social est décidé par décision extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou de dissolution anticipée.

ARTICLE 6 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} octobre et se termine le 30 septembre de chaque année. Exceptionnellement le 1^{er} exercice social comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société au Registre du Commerce jusqu'au 30 septembre 2016.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 7 - Apports

Origine

Apport en numéraire

Monsieur LABOULAIS Mathieu apporte à la Société la somme de cinq cent euros; ci.....500 euros

Monsieur BAZIRE Maxime apporte à la Société la somme de cinq cent euros, ci.....500 euros

Lesdits apports correspondent à 100 parts de 10 euros chacune, souscrites en totalité et entièrement libérées.

Cette somme de 1 000 euros a été déposée au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation au Crédit Mutuel, 2 bis rue Isaac Sellier 80130 FRIVILLE ESCARBOTIN, ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi par ladite Banque.

ARTICLE 8 - Intervention des conjoints commun en biens

Aux présentes, intervient Mme LABOULAIS Clémentine, conjointe commun en biens de M. LABOULAIS Mathieu, soussigné, apporteur de deniers dépendant de la communauté existant entre eux. Elle reconnaît avoir été, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, avertie de l'apport envisagé et de la faculté de revendiquer la qualité d'associée de la Société pour la moitié des parts souscrites. Elle déclare ne pas vouloir être associée et renonce définitivement à revendiquer cette qualité, reconnaissant exclusivement la qualité d'associé à son conjoint pour la totalité des parts souscrites, étant précisé que les droits patrimoniaux sur les dites parts resteront communs.

it

NR NR

Aux présentes, intervient Mme BAZIRE Cloté, conjointe commun en biens de M. BAZIRE Maxime, soussigné, apporteur de deniers dépendant de la communauté existant entre eux. Elle reconnaît avoir été, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, avertie de l'apport envisagé et de la faculté de revendiquer la qualité d'associée de la Société pour la moitié des parts souscrites. Elle déclare ne pas vouloir être associée et renonce définitivement à revendiquer cette qualité, reconnaissant exclusivement la qualité d'associé à son conjoint pour la totalité des parts souscrites, étant précisé que les droits patrimoniaux sur les dites parts resteront communs.

ARTICLE 9 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de mille euros.

Il est divisé en 100 parts de dix euros chacune, numérotées de 1 à 100, libérées intégralement du nominal

- **Mr BAZIRE Maxime, à concurrence de 100 parts, numérotées de 1 à 100, ci..... 100 parts.**

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts.

ARTICLE 10 - Modification du capital social

I - Augmentation du capital

1 - Modalités de l'augmentation du capital

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire des associés, être augmenté, en une ou plusieurs fois, en représentation d'apports en nature ou en numéraire, ou par incorporation de tout ou partie des bénéfices ou réserves disponibles, au moyen de la création de parts sociales nouvelles ou de l'élévation de la valeur nominale des parts existantes.

Les parts nouvelles peuvent être créées au pair ou avec prime ; dans ce cas, la collectivité des associés, par la décision extraordinaire portant augmentation du capital, fixe le montant de la prime et détermine son affectation.

2 - Souscription en numéraire et apports en nature

Le capital social doit être intégralement libéré avant toute souscription de nouvelles parts à libérer en numéraire.

En cas d'augmentation de capital par souscription de parts sociales en numéraire, les fonds provenant de la libération des parts sociales doivent faire l'objet d'un dépôt à la Caisse des dépôts et consignations, chez un notaire ou dans une banque.

Si l'augmentation de capital est réalisée en tout ou partie au moyen d'apports en nature, l'évaluation de chaque apport en nature doit être faite au vu d'un rapport établi sous sa responsabilité par un Commissaire aux apports désigné par ordonnance du Président du Tribunal de commerce à la requête de l'un des Gérants.

Les parts représentatives de toute augmentation de capital en numéraire pourront être libérées sur appel de la gérance, en une ou plusieurs fois, dans un délai qui ne peut excéder cinq ans à compter du jour où l'augmentation du capital est devenue définitive.

3 - Rompus

Les augmentations de capital sont réalisées nonobstant l'existence de rompus ; les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription ou d'attribution pour obtenir la délivrance d'un nombre entier de parts sociales nouvelles devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession nécessaire de droits.

17

M.B. M.B.

4 - Apporteurs ou acquéreurs communs en biens

En cas d'apport de biens communs ou d'acquisition de parts au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut revendiquer la qualité d'associé à concurrence de la moitié des parts souscrites ou acquises.

A cet effet, il doit être informé de cet apport ou de cette acquisition ; justification de cette information doit être donnée dans l'acte d'apport ou d'acquisition.

L'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux si la revendication intervient lors de l'apport ou de l'acquisition.

Si cette revendication intervient après la réalisation de l'apport ou de l'acquisition des parts, le conjoint doit être agréé dans les conditions ci-après prévues pour les cessions de parts.

5 - Apporteurs ou acquéreurs liés par un PACS

En cas d'apport de biens indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code civil.

Le (1.a) partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié(e) par un PACS devra être agréé selon les conditions ci-après prévues pour les cessions de parts.

6 - Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation du capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts sociales nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article "Cession et transmission des parts sociales" des présents statuts.

Tout associé peut également renoncer individuellement à son droit préférentiel de souscription, soit en avisant la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à l'exercer, soit en souscrivant un nombre de parts inférieur au nombre de parts qu'il aurait pu souscrire.

De même, les associés peuvent, par décision collective extraordinaire, supprimer le droit préférentiel de souscription.

Le droit préférentiel de souscription institué ci-dessus sera exercé dans les formes et les délais fixés par la gérance.

II - Réduction du capital social

1 - Conditions de la réduction du capital

Le capital social peut être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, par décision extraordinaire de l'assemblée générale des associés. En aucun cas, cette réduction ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation ayant pour effet de le porter à ce minimum, à moins que la Société n'ait été transformée en Société d'une autre forme. A défaut, tout intéressé peut demander au Tribunal de commerce la dissolution de la Société, deux mois au moins après avoir mis la gérance en demeure de régulariser la situation. Cette mise en demeure est adressée à la Société par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 11 - Représentation des parts sociales - Obligations nominatives

Représentation des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement notifiées et publiées.

La société peut émettre des parts sociales en rémunération des apports en industrie qui lui sont effectués. Ces parts sont émises sans valeur nominale et ne sont pas prises en compte pour la formation du capital social.

Les parts sociales d'industrie sont attribuées à titre personnel. Elles ne peuvent être cédées et sont annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation des prestations dues par ledit titulaire.

Obligations nominatives

Si la société est légalement tenue d'avoir un Commissaire aux comptes et que les comptes des trois derniers exercices de 12 mois ont été régulièrement approuvés, elle pourra émettre des obligations nominatives, dans les conditions et sous les réserves édictées par la réglementation en vigueur, sans pour autant pouvoir faire appel public à l'épargne.

L'émission des obligations nominatives est décidée par l'assemblée générale des associés, dans les conditions de majorité requises pour les décisions ordinaires. Si le capital de la société est entièrement libéré, l'assemblée générale peut déléguer au Gérant le pouvoir de procéder à l'émission des obligations nominatives.

Une notice relative aux conditions de l'émission et un document d'information sont mis à la disposition des souscripteurs lors de chaque émission.

Pour la défense de leurs intérêts, les obligataires sont regroupés en une masse dotée de la personnalité morale et représentée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, sans que les représentants puissent être plus de trois, et sont appelés à se réunir en assemblée générale, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 - Cession - Transmission - Locations des parts sociales

1 - Cessions

1 - Forme de la cession

La transmission des parts s'opère par un acte authentique ou sous seing privé. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes de l'article 1690 du Code civil. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le Gérant d'une attestation de ce dépôt.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au Greffe du Tribunal de commerce, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

2 - Agrément des cessions

Les parts sociales ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, quelle que soit la qualité du cessionnaire, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

3 - Procédure d'agrément

Dans le cas où l'agrément des associés est requis et lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et à chacun des associés.

it

103819

Dans les huit jours à compter de la notification qui lui a été faite en application de l'alinéa précédent, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet ou consulter des associés par écrit sur ce projet.

La décision de la Société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa ci-dessus, le consentement à la cession est réputé acquis.

4 - Obligation d'achat ou de rachat de parts dont la cession n'est pas agréée.

Si la Société a refusé de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans les trois mois à compter de ce refus, d'acquiescer ou de faire acquiescer les parts à un prix payable comptant et fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant à la charge de la société, ou fixé par accord unanime des associés

En cas d'expertise dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code Civil, le cédant peut renoncer à son projet de cession à défaut d'accord sur le prix fixé par l'expert.

A la demande de la gérance, ce délai de trois mois peut être prolongé une ou plusieurs fois, par décision du président du tribunal de commerce statuant par ordonnance sur requête non susceptible de recours, sans que cette (ou ces) prolongation(s) puisse(nt) excéder six mois.

La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé et de racheter ces parts au prix déterminé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la Société par ordonnance du Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social, statuant par ordonnance de référé non susceptible de recours. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Le cas échéant, les dispositions de l'article L. 223-2 du Code de commerce relatives à la réduction du capital au-dessous du minimum légal seront suivies.

Toutefois, l'associé cédant qui détient ses parts depuis moins de deux ans ne peut se prévaloir des dispositions du paragraphe précédent, à moins qu'il ne les ait reçues par voie de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de donation à lui faite par son conjoint, un ascendant ou un descendant.

II - Transmission par décès ou par suite de dissolution de communauté

I - Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant, sous réserve de l'agrément des intéressés par la majorité fixée pour l'agrément des cessions entre vifs au profit d'un tiers.

Pour permettre la consultation des associés sur cet agrément, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'identité d'inventaire, sans préjudice du droit, pour la gérance, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Dans les huit jours qui suivent la production ou la délivrance des pièces précitées, la gérance adresse à chacun des associés survivants, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lui faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers, ayants droit ou conjoint survivant de l'associé décédé et le nombre de parts concernées, et lui demandant de se prononcer sur l'agrément desdits héritiers, ayants droit ou conjoint survivant.

La gérance peut également consulter les associés lors d'une assemblée générale extraordinaire qui devra être convoquée dans le même délai de huit jours que celui prévu ci-dessus.

17

83 113

La décision prise par les associés n'a pas à être motivée. Elle est notifiée aux héritiers et ayants droit dans le délai de trois mois à compter de la production ou de la délivrance des pièces héréditaires. A défaut de notification dans ledit délai, le consentement à la transmission des parts est acquis.

Si les héritiers, ayants droit ou conjoint survivant ne sont pas agréés, les associés survivants sont tenus de racheter ou de faire racheter leurs parts dans les conditions prévues ci-dessus pour les transmissions entre vifs.

2 - Dissolution de communauté du vivant de l'associé

En cas de liquidation par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial, de la communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre une personne associée et son conjoint, l'attribution de parts communes à l'époux ou ex-époux qui ne possédait pas la qualité d'associé, est soumise au consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'agrément d'un tiers non encore associé.

3 - Extinction du PACS

En cas de résiliation du PACS (d'un commun accord par les deux partenaires ou unilatéralement), la liquidation des parts indivises sera effectuée conformément aux règles applicables au partage (application de l'article 832 du Code civil par renvoi de l'article 515-6), avec possibilité d'attribution préférentielle des parts sociales à l'autre partenaire, moyennant le paiement d'une somme.

A défaut d'accord amiable, la demande d'attribution préférentielle sera portée devant le juge compétent qui, si chaque partenaire réclame l'attribution du même bien, statuera en tenant compte des aptitudes de chacun à gérer l'entreprise et à s'y maintenir et de la durée de leur participation personnelle à l'activité de l'entreprise.

III - Location des parts sociales

Les parts sociales peuvent être données en location à une personne physique, conformément et sous les réserves prévues à l'article L 239-2 du Code de commerce.

Le Locataire des parts doit être agréé dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus pour les cessions de parts sociales.

Le défaut d'agrément du Locataire interdit la location effective des parts. Pour que la location soit opposable à la Société, le Contrat de location, conforme aux dispositions de l'article R 239-1 du Code de commerce, établi par acte sous seing privé soumis à la formalité de l'enregistrement fiscal ou par acte authentique, doit lui être signifié par acte extra judiciaire ou accepté par son représentant légal dans un acte authentique. La fin de la location doit également lui être signifiée, sous l'une ou l'autre de ces formes. La délivrance des parts louées est réalisée à la date de la mention de la location et du nom du locataire à côté de celui du Bailleur dans les statuts de la Société. Cette mention doit être supprimée des statuts dès que la fin de la location a été signifiée à la Société. Le droit de vote appartient au Bailleur pour toutes les assemblées délibérant sur des modifications statutaires ou le changement de nationalité de la Société. Pour toutes les autres décisions, le droit de vote et les autres droits attachés aux parts sociales louées, et notamment le droit aux dividendes, sont exercés par le Locataire, comme s'il était usufruitier des parts sociales, le bailleur en étant considéré comme le nu-propriétaire. A compter de la délivrance des parts sociales louées au locataire, la Société doit lui adresser toutes les informations normalement dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées. Les parts sociales faisant l'objet de la location doivent être évaluées, sur la base de critères très des comptes sociaux, en début et en fin de contrat. En outre, si la location est consentie par une personne morale, les parts sociales louées doivent également être évaluées à la fin de chaque exercice comptable.

Les parts sociales louées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ou d'un prêt

ARTICLE 13 - Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter.

En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

Toutefois, le nu-propriétaire doit être convoqué à toutes les assemblées générales.

ARTICLE 14 - Droits des associés

1 - Droits attribués aux parts

Chaque part donne droit à une fraction des bénéfices et de l'actif social proportionnellement au nombre de parts existantes

Sauf disposition contraire de l'acte d'apport, les droits attachés aux parts d'industrie sont égaux à ceux de l'associé ayant le moins apporté.

2 - Transmission des droits

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants droit, conjoint et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scelles sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation.

3 - Nantissement des parts

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, ce consentement emportera l'agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les conditions de l'article 2078 du Code civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, acquérir les parts sans délai en vue de réduire son capital.

ARTICLE 15 - Décès ou incapacité d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès ou l'incapacité frappant l'un des associés.

ARTICLE 16 - Comptes courants d'associés

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Les conditions de retrait de ces sommes et leur rémunération sont fixées soit d'accord commun entre la gérance et l'associé intéressé, soit par décision collective des associés. Si l'avance en compte courant est effectuée par un Gérant, ses conditions de retrait et de rémunération sont fixées par décision collective des associés. En tout état de cause, les conventions des avances en comptes à associés sont soumises à la procédure de contrôle des conventions prévues à l'article L. 223-19 du Code de commerce.

if

AB AB

TITRE III - GERANCE

ARTICLE 17 - Designation des Gérants

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants, associés ou non, personnes physiques, avec ou sans limitation de durée de leur mandat, désignés par les associés.

Le ou les premiers Gérants sont nommés par décision des associés aussitôt après la signature des statuts.

En cours de vie sociale, la nomination des Gérants est décidée à la majorité de plus de la moitié des parts sociales.

ARTICLE 18 - Pouvoirs de la gérance

En cas de pluralité des Gérants, chacun d'eux peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique ; l'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses collègues est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

Le Gérant, ou chacun des Gérants s'ils sont plusieurs, à la signature sociale, donnée par les mots «Pour la Société - Le Gérant», suivis de la signature du Gérant.

Dans ses rapports avec les tiers, le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ni invoquée par eux, il est stipulé que tout achat, vente ou échange d'immeubles ou fonds de commerce, toute constitution d'hypothèque sur les immeubles sociaux, toute mise en gérance ou nantissement du fonds de commerce, l'apport de tout ou partie des biens sociaux à une Société constituée ou à constituer, ne pourront être réalisés sans avoir été autorisés au préalable par une décision collective ordinaire des associés ou, s'il s'agit d'actes emportant ou susceptibles d'emporter directement ou indirectement modification de l'objet social ou des statuts, par une décision collective extraordinaire.

Le Gérant est tenu de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales ; il peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Le Gérant est expressément habilité à mettre les statuts de la société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés représentant plus des trois-quarts des parts sociales.

ARTICLE 19 - Durée des fonctions de la gérance

1 - Durée

La durée des fonctions du ou des Gérants est fixée, au cours de la vie sociale, par la décision collective qui les nomme.

2 - Cessation des fonctions

Le ou les Gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts. Enfin, un Gérant peut être révoqué par le Président du Tribunal de commerce, pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Les fonctions du ou des Gérants cessent par décès, interdiction, déconfiture, faillite personnelle, incompatibilité de fonctions ou révocation. Le Gérant peut également démissionner de ses fonctions, mais il doit en informer par écrit chacun des associés trois mois à l'avance.

La cessation des fonctions du ou des Gérants n'entraîne pas dissolution de la Société.

if

19819

En cas de cessation des fonctions du Gérant, pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés est habilitée à modifier les statuts en vue de supprimer le nom du Gérant, à la majorité simple des associés représentant plus de la moitié des parts sociales

3 - Nomination d'un nouveau Gérant

La collectivité des associés procède au remplacement du ou des Gérants sur convocation, soit du Gérant restant en fonction, soit du Commissaire aux comptes s'il en existe un, soit par un Mandataire de justice à la requête de l'associé le plus diligent. Un ou plusieurs associés représentant le quart du capital peuvent demander la réunion d'une assemblée.

En cas de décès du Gérant unique, tout associé ou le Commissaire aux comptes de la société peut convoquer l'assemblée des associés, à la seule fin de remplacer le Gérant décédé dans les conditions de forme et de délai précisées par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 20 - Rémunération de la gérance

Chacun des Gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 21 - Convention entre la Société et la gérance ou un associé

1 - Le Gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses Gérants ou associés.

2 - L'assemblée statue sur ce rapport, étant précisé que le Gérant ou l'associé intéressé ne peut pas prendre part au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

3 - S'il n'existe pas de Commissaire aux comptes, les conventions qu'un Gérant non associé envisage de conclure avec la Société sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée.

4 - Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le Gérant et, s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5 - Les dispositions du présent article s'appliquent aux conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, Gérant, Administrateur, Directeur Général, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, est simultanément Gérant ou associé de la Société.

Elles ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales (article L 223-20 du Code de commerce).

6 - A peine de nullité du contrat, il est interdit aux Gérants ou aux associés autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle des découverts en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers des tiers.

Cette interdiction s'applique également aux représentants légaux des personnes morales associées, aux conjoints, ascendants et descendants des Gérants ou associés personnes physiques, ainsi qu'à toute personne interposée.

if

803 818

ARTICLE 22 - Responsabilité de la gérance

Le ou les Gérants sont responsables envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives et réglementaires, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

Les associés peuvent, soit individuellement, soit en se groupant, intenter l'action en responsabilité contre la gérance, dans les conditions fixées par l'article L. 223-22 du Code de commerce.

En cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la Société, le Gérant ou l'associé qui s'est immiscé dans la gestion peut être tenu de tout ou partie des dettes sociales ; il peut, en outre, encourir les interdictions et déchéances prévues par l'article L. 223-24 du Code de commerce.

TITRE IV - DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 23 - Modalités

1 - Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée générale.

Sont également prises en assemblée générale les décisions soumises aux associés, à l'initiative soit de la gérance, soit du Commissaire aux comptes s'il en existe un, soit d'associés, soit enfin d'un mandataire désigné par justice, ainsi qu'il est dit à l'article "Assemblées générales" des présents statuts.

Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises par consultation écrite des associés ou peuvent résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

2 - Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts.

Elles sont qualifiées d'ordinaires dans tous les cas.

3 - Les décisions ordinaires, y compris celles relatives à la nomination ou à la révocation du Gérant, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces décisions ne peuvent porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

4 - Les décisions extraordinaires doivent être adoptées par des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

De même, la modification statutaire résultant de la suppression du nom du Gérant en cas de cessation des fonctions de celui-ci, pour quelque cause que ce soit, est valablement décidée par la majorité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Par ailleurs, l'augmentation du capital social par incorporation de bénéfices ou de réserves est valablement décidée par les associés représentant seulement la moitié des parts sociales.

La transformation de la Société est décidée dans les conditions fixées par l'article L. 223-43 du Code de commerce.

La transformation de la Société en Société en nom collectif, en Société en commandite simple ou par actions, en Société par actions simplifiée, le changement de nationalité de la Société et l'augmentation des engagements des associés exigent l'unanimité de ceux-ci.

it

MS MS

ARTICLE 24 - Assemblées générales

1 - Convocation

Les assemblées générales d'associés sont convoquées par la gérance ; à défaut, elles peuvent également être convoquées par le Commissaire aux comptes s'il en existe un.

La réunion d'une assemblée peut être demandée par un ou plusieurs associés représentant au moins soit la moitié des parts sociales, soit à la fois le quart en nombre des associés et le quart des parts sociales.

Tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce statuant par ordonnance de référé, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée et de fixer son ordre du jour.

En cas de décès du Gérant unique, tout associé ou le commissaire aux comptes de la société peut convoquer l'assemblée des associés, à la seule fin de remplacer le Gérant décédé dans les conditions de forme et de délai précises par la réglementation en vigueur.

Les associés sont convoqués, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée comportant l'ordre du jour.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés, et sous réserve qu'ait été respecté leur droit de communication prévu à l'article "Information des associés" des présents statuts.

L'assemblée appelée à statuer sur les comptes doit être réunie dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

Lorsque le Commissaire aux comptes convoque l'assemblée des associés, il fixe l'ordre du jour et peut, pour des motifs déterminants, choisir un lieu de réunion autre que celui éventuellement prévu par les statuts mais situé dans le même département. Il expose les motifs de la convocation dans un rapport lu à l'assemblée.

2 - Ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée, qui doit être indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation.

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

3 - Participation aux décisions et nombre de voix

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

4 - Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé, à moins que la Société ne comprenne que les deux époux, ou seulement deux associés. Dans ces deux derniers cas seulement, l'associé peut se faire représenter par une autre personne de son choix.

Un associé ne peut constituer un mandataire pour voter du chef d'une partie de ses parts et voter en personne du chef de l'autre partie.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées tenues le même jour ou dans un délai de sept jours.

Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

it

103 HB

5 - Réunion - Présidence de l'assemblée

L'assemblée est réunie au lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée est présidée par le Gérant ou l'un des Gérants s'ils sont associés.

Si aucun des Gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé, présent et acceptant, qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si plusieurs associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

ARTICLE 25 - Consultation écrite

A l'appui de la demande de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à ceux-ci par lettre recommandée.

Les associés doivent, dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolutions, émettre leur vote par écrit. Pendant ledit délai, les associés peuvent demander à la gérance les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède.

Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "OUI" ou par "NON". Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai fixé ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu.

ARTICLE 26 - Procès-verbaux

1 - Procès-verbal d'assemblée générale

Toutre délibération de l'assemblée générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par la gérance et, le cas échéant, par le Président de séance.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualités du Président de séance, les nom et prénoms des associés présents et représentés avec l'indication du nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

2 - Consultation écrite

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

3 - Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, et cotés et paraphés soit par un juge du Tribunal de commerce, soit par un juge du Tribunal d'instance, soit par le maire de la commune du siège social ou un adjoint au maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

4 - Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un Gérant.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul Liquidateur.

it

1/13 1/13

ARTICLE 27 - Information des associés

Le ou les Gérants doivent adresser aux associés, quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes d'un exercice social, le rapport de gestion, ainsi que les comptes annuels; le texte des résolutions proposées et, le cas échéant, le rapport du ou des Commissaires aux comptes.

A compter de cette communication, tout associé a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le ou les Gérants sont tenus de répondre au cours de l'assemblée.

Pendant le délai de quinze jours qui précède l'assemblée, l'inventaire est tenu au siège social à la disposition des associés, qui ne peuvent en prendre copie.

En cas de convocation d'une assemblée autre que celle appelée à statuer sur les comptes d'un exercice, le texte des résolutions, le rapport de la gérance, ainsi que, le cas échéant, celui du ou des Commissaires aux comptes sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de la réunion. En outre, pendant le même délai, ces mêmes documents sont tenus, au siège social, à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé a le droit, à toute époque, de prendre, par lui-même et au siège social, connaissance des documents suivants, concernant les trois derniers exercices : comptes annuels, inventaires, rapports soumis aux assemblées et procès-verbaux de ces assemblées. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Une expertise sur une ou plusieurs opérations de gestion peut être demandée par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social. Le ministère public et le Comité d'entreprise sont habilités à agir aux mêmes fins.

Tout associé non Gérant peut poser, deux fois par exercice, des questions au Gérant sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation. La réponse du Gérant est communiquée, le cas échéant, aux Commissaires aux comptes.

TITRE V - CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 28 - Commissaires aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

TITRE VI - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 29 - Comptes sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

if

MS MS

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, en se conformant aux dispositions légales et réglementaires.

Elle établit également un rapport de gestion exposant la situation de la Société durant l'exercice écoulé, l'évolution prévisible de cette situation, les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport et enfin les activités en matière de recherche et de développement.

ARTICLE 30 - Affectation et répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice.

Il est fait sur ce bénéfice, diminué, le cas échéant, des pertes antérieures un prélèvement d'un vingtième au moins pour doter la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale a atteint une somme égale au dixième du capital social. Ce prélèvement reprend son cours lorsque la réserve légale est descendue au-dessous du dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report à nouveau bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

L'assemblée générale a la faculté de constituer tous postes de réserves générales ou spéciales dont elle détermine l'emploi, s'il y a lieu.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. Ils doivent être mis en paiement dans les neuf mois de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par décision de justice.

Les pertes de l'exercice, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à apurement complet.

TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

ARTICLE 31 – Dissolution

1 - Artivée du terme statutaire

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une réunion de la collectivité des associés à effet de décider si la Société doit être prorogée ou non.

2 - Dissolution anticipée

La dissolution anticipée peut être prononcée par décision collective extraordinaire des associés.

L'existence de pertes ayant pour effet de réduire les capitaux propres à un montant inférieur à la moitié du capital social, peuvent entraîner la dissolution judiciaire de la Société dans les conditions prévues par les articles L. 223-2 et L. 223-42 du Code de commerce.

Si le nombre des associés vient à être supérieur à cent, la Société doit, dans l'année, être transformée en une Société d'une autre forme ; à défaut, elle est dissoute.

ARTICLE 32 - Liquidation

La Société entre en liquidation dès l'instant de sa dissolution. Sa dénomination doit alors être suivie des mots « Société en liquidation ». La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation et jusqu'à clôture de celle-ci. Le ou les Liquidateurs sont nommés par la décision qui prononce la dissolution.

if

MB MB

La collectivité des associés garde les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale, mais les pouvoirs du ou des Gérants, comme ceux des Commissaires aux comptes s'il en existe, prennent fin à compter de la dissolution.

Le ou les Liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus, sous réserve des dispositions légales, pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible entre les associés.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des Liquidateurs et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, mais seulement lorsque l'associé est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 33 - Contestations

Toutes les contestations entre les associés, relatives aux affaires sociales pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

TITRE VIII - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 34 - Personnalité morale - Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Le ou les Gérants sont tenus de requérir cette immatriculation dans les plus courts délais, et de remplir à cet effet toutes les formalités nécessaires.

En outre, pour faire publier la constitution de la présente Société conformément à la loi, tous pouvoirs sont donnés à un associé ou au porteur d'une copie des présents statuts comme de toutes autres pièces qui pourraient être exigées.

ARTICLE 35 - Actes accomplis au nom de la Société en formation

Un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte et annexé aux présents statuts pour la Société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

Dès à présent, Monsieur BAZIRE Maxime est autorisé à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs, et spécialement :

- ouvrir tout compte bancaire; dépôt des fonds sur un compte;
- signer tous actes, pièces et documents et plus généralement faire le nécessaire.

ARTICLE 36 - Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société, portés au compte des «Frais d'établissement» et amortis sur les premiers exercices avant toute distribution de dividendes.

it

MBS dms

Fait à Woincourt,

Le deux mille dix-huit, le 9 mai

En autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.

Statuts actualisés certifiés conformes

Maxime BAZIRE



41

MR MR

71

AB AB

Extrait Kbis



EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 16 janvier 2021

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 814 983 052 R.C.S. Amiens
Date d'immatriculation 01/12/2015
Dénomination ou raison sociale **LES 21M**
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Capital social 1 000,00 Euros
Adresse du siège 1 Place de la Mairie 80520 Woincourt
Activités principales Fabrication et vente de pâtisseries, confiseries, Biscuiteries et chocolats en magasin et sur marches
Durée de la personne morale Jusqu'au 01/12/2114
Date de clôture de l'exercice social 30 septembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms BAZIRE Maxime Guillaume
Date et lieu de naissance Le 02/02/1989 à Dieppe (76)
Nationalité Française
Domicile personnel 7 Lotissement des Érables 76260 Floccques

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 1 Place de la Mairie 80520 Woincourt
Activité(s) exercée(s) Fabrication et vente de pâtisseries, confiseries, Biscuiteries et chocolats en magasin et sur marches
Date de commencement d'activité 16/11/2015
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX AUTRES ETABLISSEMENTS DANS LE RESSORT

Adresse de l'établissement 39 Rue de la Ferte 80230 Saint-Valery-sur-Somme
Activité(s) exercée(s) vente de pâtisseries, confiseries, Biscuiteries et chocolats
Date de commencement d'activité 15/01/2016
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Adresse de l'établissement 47 Rue de la Ferte 80230 Saint-Valery-sur-Somme
Activité(s) exercée(s) Fabrication et vente de pâtisseries, confiseries, Biscuiteries et chocolats
Date de commencement d'activité 20/06/2016
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Greffé du Tribunal de Commerce d'Amiens

18 RUE LAMARTINE
BP 40201
80002 AMIENS CEDEX 1

N° de gestion 2015B00878

Adresse de l'établissement

Avenue Pierre et Marie Curie Centre Commercial Auchan 80350 Mers-les-Bains

Activité(s) exercée(s)

Fabrication et vente de pâtisseries, confiseries, Biscuiteries et chocolats en magasin et sur marches

Date de commencement d'activité

21/09/2018

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

IMMATRICULATIONS HORS RESSORT

R.C.S. Listieux

R.C.S. Dieppe

MENTIONS DES DECISIONS INTERVENUES DANS DES PROCEDURES DE SAUVEGARDE, DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE, DE LIQUIDATION JUDICIAIRE, DE REGLEMENT JUDICIAIRE OU DE LIQUIDATION DES BIENS

- *Mention n° F20/012141 du 20/11/2020*

Jugement du Tribunal de Commerce d'Amiens en date du 20/11/2020 ordonnant la poursuite de la procédure de redressement judiciaire ouverte par arrêt de la Cour d'Appel d'Amiens en date du 22/10/2020 et désignant:

Juge commissaire : Madame WIRQUIN Chantal

Mandatataire judiciaire : Me Sophie LAFARGE 12 Rue de l'Amiral Courbet 80000 Amiens,

Date de cessation des paiements : 22/10/2020

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

ANNEXE 8 : INVENTAIRE DES IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET CHARGES

8

it

13 103

it

118 113

ANNEXE 8 **INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES**

I. CATEGORIES DE CHARGES ET TRAVAUX

I.1. INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES

1^{ère} catégorie : Charges de fonctionnement

Sont notamment inclus dans cette catégorie :

- Frais de nettoyage des Parties Communes,
- Frais de tri sélectif, compactage, stockage et d'élimination des déchets communs,
- Frais d'entretien, d'acquisition, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Ensemble Immobilier,
- **Frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il y en existe. Etant précisé que le Preneur sera tenu à l'entretien à ses frais exclusif des allées et des espaces verts, à partir de l'entrée (côté route), toute l'allée menant aux Locaux, le Parking,**
- Frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tels que ventilation, rafraîchissement ou climatisation s'ils existent,
- Toutes consommations de fluides, quels qu'ils soient,
- Frais d'entretien, d'acquisition, de réparation, de maintenance, de remplacement des installations relevant de la réglementation ICPE, des éléments d'équipements de l'Ensemble Immobilier et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chauffage collectif, système de sécurité incendie, etc.
- Frais de contrôle obligatoire et de contrôle périodique, de mise en conformité et/ou tous les frais liés à la présence, à l'entretien, à la mise en conformité des installations relevant de la réglementation ICPE, des éléments d'équipements de l'Ensemble Immobilier et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chauffage collectif, système de sécurité incendie, etc.
- Frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales de l'Ensemble Immobilier,
- Frais engagés pour mettre l'Ensemble Immobilier en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique,
- Frais de maintenance ou de remplacement des équipements qui leur correspondent,
- Frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de remplacement des dispositifs d'accès à l'Ensemble Immobilier,
- Frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,
- Frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites),
- Frais d'entretien, réparation et remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, les pompes de relevage et les bassins de rétention,
- Charges afférentes aux parkings et notamment le remplacement de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking en électricité, eau froide et téléphone.

17

DB JB

- Primes d'assurances contractées par le Bailleur, pour assurer et gérer l'Ensemble Immobilier, et assurances contractées pour la réalisation de travaux.

if

HOS HOS

2^{ème} catégorie : Salaires, rémunérations, honoraires

Sont notamment inclus dans cette catégorie :

- Rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Ensemble Immobilier, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- Honoraires d'assistance technique, pour tous travaux, y compris les honoraires et frais d'études préalables à la réalisation des travaux, de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- Honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion des loyers des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier,
- Honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion technique, la gestion des assurances, la gestion des contentieux et/ou de la gestion administrative et/ou des charges, pour le compte du Bailleur,
- Honoraires du syndic, du Président d'AFUL ou d'ASL, frais de gestion et de fonctionnement du syndic pour la copropriété, de l'ASL/AFUL, le cas échéant,
- Honoraires de courrage, pour les assurances,
- Frais et honoraires de rédaction du Bail et de ses Avenants,
- Frais de procédure.

1.2. INVENTAIRE DES CATEGORIES DE TRAVAUX

- Travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, de réfection, d'amélioration, d'embellissement, de rénovation, de renouvellement, des Parties Communes ;
- Travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Ensemble Immobilier ;
- Travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, s'ils existent), des réseaux ;
- Travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privées,
- Frais de ravalement relevant de l'article 606 du Code civil ;
- Frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage ;
- Frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas,
- Travaux justifiés par des malfaçons, par l'amélioration des performances environnementales de l'Ensemble Immobilier,
- Travaux prescrits par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives,
- Travaux de mise en conformité avec toute réglementation présente ou future de l'Ensemble Immobilier (notamment réglementation sur l'accessibilité, le travail, ERP),
- Travaux nécessités par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier.
- Travaux de ravalement de l'immeuble.

1.3. REPARTITION ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

Il est convenu qu'au regard de l'inventaire susvisé, **demeurent à la charge du Bailleur :**

1°) Les grosses réparations et travaux énumérées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2)° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

Etant toutefois précisé que les travaux ci-dessus visés au 1°) et 2°) seront néanmoins à la charge du Preneur s'ils constituent des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, ou s'ils sont rendus nécessaires du fait des aménagements du Preneur, de la faute ou de la négligence du Preneur, ou des travaux que le Preneur aurait lui-même entrepris ;

3°) Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ;

4°) Les honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion des loyers des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier ;

Le Preneur est quant à lui redevable des autres charges existantes, ainsi que de celles qui pourraient être dues ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de celles précédemment visées, dès lors qu'il en aura été informé ; y incluant les frais de ravalement pour quelque cause que ce soit.

I.4. CALCUL DE LA QUOTE-PART

- Ensemble Immobilier en monopropriété

Les charges sont réparties en fonction d'occupation de l'immeuble, à titre indicatif ci-dessous les tantièmes:

<i>Postes de Charges</i>	<i>Total tantièmes des lots appartenant à la société DIANE</i>	<i>Millièmes de la propriété</i>	<i>Tantième du lot loué au Preneur</i>
<i>CHARGES GENERALES</i>	<i>....% de l'immeuble</i>	<i>....% de l'immeuble</i>	85,37%
<i>CHARGES PRIVATIVES EAU, EDF etc</i>		<i>Compteur individuel</i>	

Dans le cas où un même lot est occupé par plusieurs locataires, les charges afférentes audit lot seront réparties en fonction de la Surface Exploitée de chaque locataire dans ce lot.

- Ensemble des lots appartenant au Bailleur

Les autres charges et travaux engagés directement par le Bailleur pour assurer et gérer ses locaux seront répartis entre les différents locataires en fonction de la Surface Exploitée de chaque locataire selon le tantième d'occupation.

19/10/05

17

II. IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

II.1. INVENTAIRE DES IMPOTS, TAXES, REDEVANCES AFFERENTS AUX LOCAUX ET DES IMPOTS, TAXES, REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES

- Taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Taxe d'écoulement des égouts ;
- Taxe foncière et la taxe additionnelle à la taxe foncière en ce compris les frais de rôle ;
- Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage, sur les emplacements de stationnement, taxe additionnelle sur les emplacements de stationnement ;
- Contribution économique territoriale composée de la Cotisation foncière des entreprises et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises portant sur la valeur ajoutée afférente à l'Ensemble Immobilier ou à la société propriétaire de l'Ensemble Immobilier, dont le Bailleur serait redevable ;
- Taxes sur les enseignes ;
- Taxes de voirie ;
- Taxe locale sur la publicité extérieure ;
- Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

II.2. REPARTITION

Au regard des impôts, taxes et redevances afférents tant au Locaux qu'aux Parties Communes, il est convenu ce qui suit :

- Demeurent à la charge du Bailleur :
 - Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier, sauf ce qui est précisé ci-dessous pour la refacturation au Preneur ;
 - La contribution économique territoriale du Bailleur ;
 - Les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires
- Sont refacturables au Preneur :
 - La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ;
 - La taxe d'écoulement des égouts ;
 - La taxe foncière et la taxe additionnelle à la taxe foncière en ce compris les frais de rôle ;
 - La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage, sur les emplacements de stationnement, taxe additionnelle sur les emplacements de stationnement ;
 - La taxe sur les enseignes ;
 - Les taxes de voirie ;
 - La taxe locale sur la publicité extérieure ;
 - Les impôts, taxes et redevances dont le redevable est le Bailleur mais liés à l'usage des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
 - Les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, dont le Bailleur informera le Preneur.

17

MS MS

II.3. CALCUL DE LA QUOTE-PART

La participation du Preneur aux impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux et aux Parties Communes sera calculée comme il est dit au paragraphe I.4 de la présente Annexe pour les charges et travaux.

La taxe foncière et ses accessoires afférents aux Locaux seront calculés sur la base de l'imposition par l'Administration, et à défaut, au prorata des Surfaces Exploitées.

Fait à ETALONDES, le 15 février 2021, en trois exemplaires originaux, dont un exemplaire pour la caution



Le Bailleur

La Caution

Le Preneur

ANNEXE 9 : TRAVAUX A REALISER PAR LE PRENEUR PREALABLEMENT ET DES LA PRISE D'EFFET DU BAIL

Définition des travaux :

- Ci-après

Nature des travaux :

Le Preneur s'oblige, dès la Date de Prise d'Effet du Bail, à effectuer l'ensemble des travaux nécessaires pour pouvoir exploiter son activité (ci-après les « Travaux Preneur ») et notamment à réaliser à minima les prestations (non limitatives) visées dans les devis suivants (dont des copies figurent en Annexe des présentes).

- **Nettoyage complet de tous les extérieurs des Locaux ;**
- **Travaux de terrassement et d'installation de gravier sur l'ensemble de l'allée depuis le portail extérieur (coté route) jusqu'au local et sur la partie du parking occupé par le preneur ;**
- **Les bords de l'allée menant au local seront aménagés de copeaux ou de pelouse ;**
- **Travaux d'isolation sur la façade extérieure des Locaux ;**
- **Travaux de devanture sur la façade avant du local, bardage complet en bois (bois douglas),**
- **Installation de lumières extérieurs et appliques murales extérieurs ;**
- **Remplacement de toutes les fenêtres intérieures (et installations après autorisations préalables de la mairie) ;**
- **Toute la partie droite du local sera aménagée en bureaux modernes ainsi qu'une salle de réunion (cf plans fournis) et visés par les Parties ;**
- **Installation d'un système alarme, de vidéo surveillance, et de contrôle d'accès ;**
- **Isolation complète de la toiture (avec de la feutrine appropriée) ;**
- **Création d'un accès pour véhicule sur partie gauche du local ;**
- **Mise en place d'une motorisation pour l'ouverture du portail extérieur (coté route).**

En outre, s'agissant de son obligation d'entretien et de réparation générale des Locaux, il est rappelé que le Preneur prendra à sa charge exclusive l'entretien des allées et des espaces verts, à partir de l'entrée (côté route), toute l'allée menant aux Locaux, le Parking,

Il est ici précisé que la liste ci-dessus n'est pas exhaustive et que si d'autres travaux de mise aux normes s'avéraient nécessaires, ils seront à la charge du Preneur. De même si le cout définitif desdits travaux devait excéder les devis prévus par le Preneur, ce dernier en supportera le cout, à titre définitif, sans recours contre le Bailleur.

Définition de l'achèvement des travaux du Preneur :

Les Parties conviennent que l'obligation du Preneur de réaliser les Travaux Preneur sera réputée réalisée lorsque les conditions suivantes (cumulatives) seront réalisées (ci-après l' « Etat d' Achèvement convenu »)

- Que le Preneur aura justifié de l'obtention des éventuelles autorisations d'urbanismes qui seraient nécessaires pour réaliser ces travaux ;
- Le Preneur aura produit une attestation de son architecte confirmant que les Travaux Preneur ont été réalisés (i) en conformité avec les autorisations d'urbanismes et (ii) avec les normes qui leur sont applicables et (iii) en conformité avec les règles de l'art ;

9

17

103815
52

71

103 113

- Que tous les abonnements aux concessionnaires auront été souscrits ;
- L'ensemble des réserves avec les entreprises auront été levées et le Preneur aura produit l'ensemble des procès-verbaux de levée des réserves ;
- Tous les éléments d'équipements propres à l'activité du Preneur auront été posés et fonctionneront ;
- Le Preneur aura remis au Bailleur la copie de tous les plans (sous forme Autocad) et de tous les contrats et abonnements ainsi que notices techniques.

Si à la date du 15 juillet 2021 (i) les travaux Preneur ne sont pas réalisés et/ou (ii) ils ne l'ont pas été en conformité avec l'Etat d'Achèvement Convenu, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du Bail, sans préjudice de son droit de demander le remboursement total de la franchise de loyer accordée.

Par ailleurs lorsque les Travaux Preneur seront achevés en conformité avec l'Etat d'Achèvement Convenu, les Parties établiront un second constat des lieux définissant l'état la configuration du Local.

Gestion des travaux :

Pendant toute la phase de réalisation des Travaux Preneur, il sera organisé des visites de chantier sur une base bi mensuelle à laquelle assisteront d'une part le Preneur et son architecte et d'autre part l'architecte ou l'assistant à maître d'ouvrage (AMO) du Bailleur (les frais de l'AMO du Bailleur étant à la charge de ce dernier).

Le Preneur s'oblige à tenir compte des éventuelles remarques et recommandations que l'architecte ou AMO du Bailleur, ou celui du Preneur, viendrait à effectuer. En cas de litige entre les Parties, les Parties mandateront leurs architectes pour qu'ils définissent ensemble les travaux / modifications à effectuer.

Travaux postérieurs au Travaux du Preneur :

Par la suite, le Preneur ne pourra effectuer dans le Local, sans l'autorisation du Bailleur, aucune démolition touchant à la structure du Local, aucun percement de mur touchant à la structure du Local, aucune construction (notamment création de mezzanine), aucuns travaux qui nécessiteraient une autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux, permis de construire,) et/ou qui entraînerait la création de surfaces supplémentaires (qu'il s'agisse de surface Shan, shob ou de surface planchers).

Plus généralement, le Preneur ne pourra effectuer aucune modification des installations structurelles d'origine de même que toute intervention sur la façade du Local, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur à qui les devis descriptifs et les plans devront être préalablement soumis pour approbation.

Les travaux, s'ils sont autorisés, ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- agrément par le Bailleur des plans et du descriptif des travaux ;
- le cas échéant, agrément préalable du syndicat des copropriétaires
- surveillance des travaux par l'architecte du Preneur avec envoi de tous les plans d'exécution ou éventuels compte-rendu de chantier au Bailleur permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés ;
- obtention des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés ;
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, conformément à la législation en vigueur ;

if

103/103

if

1/3 1/3

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité du Local et à indemniser le Bailleur et/ou tous tiers de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution des travaux.

Toutefois par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus, le Bailleur autorise le Preneur à réaliser dans le Local tous travaux qui (i) ne touchent pas aux structures porteuses du Local et (ii) qui ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme et (iii) qui ne créent pas de surfaces et (iv) dont la réalisation n'entraîne pas la souscription d'une assurance dommage ouvrage.

Une fois les travaux réalisés, le Preneur s'oblige à transmettre au Bailleur, à première demande ce dernier, le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE).

Accession :

A la libération des Locaux (quelle que soit la cause d'extinction du bail), tous embellissements, aménagements, travaux ou transformations réalisés par le Preneur, dont les installations des fluides, réseaux, techniques et informatiques, seront acquis au Bailleur par accession, sans indemnité de part ni d'autre.

En aucun cas le Preneur ne pourra solliciter une indemnisation quelconque pour les travaux réalisés par ses soins et/ou la plus-value apportée par ces travaux, ceux-ci étant la contrepartie de la franchise de loyer que le Bailleur lui accorde. Le Preneur ne pourra pas non plus prendre en compte la réalisation des travaux dans le cadre de la fixation du loyer lors du renouvellement du Bail.

Le Bailleur pourra toutefois demander au Preneur de remettre les lieux en tout ou partie dans l'état ou la configuration initiale (telle que définie dans le second état des lieux, après réalisation des Travaux Preneur), aux frais exclusifs du Preneur.

Respect des normes :

Le Preneur respectera à tout instant les normes applicables aux Locaux et propres à son activité, et notamment les règles d'hygiène et de sécurité, d'accès aux personnels PMR et les règles gouvernant les Etablissements Recevant du Public (ERP). A cet égard il est rappelé que la réalisation par le Preneur des Travaux Preneur et l'ouverture au Public du Local constituent des éléments déterminants du consentement du Bailleur.

P.J. :

- Plans fournis par le Preneur et visés par les Parties

if

DR DR

7!

1103 813

ANNEXE 10 : ACTE DE CAUTIONNEMENT PERSONNEL DU DIRIGEANT DU PRENEUR

10

HB MB

17

it

MR MR

ANNEXE 11 : EXTRAIT K-BIS DE LA SCI DIANE

M

it

DR DR

it

103 103

N° de gestion 2016D00429

Extrait Kbis

EXTRAIT DIMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 28 avril 2016

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	En cours d'attribution
<i>Date d'immatriculation</i>	28/04/2016
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	DIANE
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	1 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	184 Rue JEAN JAURES 95400 Arnouville-lès-Gonesse
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 28/04/2115

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant - Associé

<i>Nom, prénoms</i>	IDE Thomas
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 06/05/1963 à BEYTUSSEBAP (TURQUIE)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	35 TER AVE STANISLAS BANCE 95400 Arnouville-lès-Gonesse

Associé

<i>Nom, prénoms</i>	ALDUN Diane
<i>Nom d'usage</i>	IDE
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 05/01/1969 à SILOPI (TURQUIE)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	35 TER AVE STANISLAS BANCE 95400 Arnouville-lès-Gonesse

Associé

<i>Nom, prénoms</i>	IDE Francois Jessy
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 15/10/1990 à Enghien-les-Bains (95)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	35 TER AVE STANISLAS BANCE 95400 Arnouville-lès-Gonesse

Associé

<i>Nom, prénoms</i>	IDE Ninos Ramsin
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 11/01/1998 à Sarcelles (95)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	35 TER AVE STANISLAS BANCE 95400 Arnouville-lès-Gonesse

Associé

<i>Nom, prénoms</i>	IDE Remi
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 17/08/1994 à Sarcelles (95)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	35 TER AVE STANISLAS BANCE 95400 Arnouville-lès-Gonesse

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 184 Rue JEAN JAURES 95400 Arnouville-lès-Gonesse

N° de gestion 2016D00429

Activité(s) exercée(s)

PROPRIETE GESTION ET PLUS GENERALEMENT L'EXPLOITATION
PAR BAIL LOCATION ADMINISTRATION ACHAT ET VENTE DE
BIENS IMMOBILIERS

Date de commencement d'activité

27/04/2016

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

103 MB

17

ANNEXE 12 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE

12

if

JB MO
57

it

103118