

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Madame Martine ROCHET REVOL, épouse DYEN

Née le 16 novembre 1956 à AIX-LES-BAINS (73100),
Demeurant 29, Place Clémenceau 73100 AIX-LES-BAINS,
De nationalité française,

Mariée avec Monsieur Gilles DYEN sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage établi par Maître OLLIER, notaire à AIX-LES-BAINS, le 9 juillet 1976, préalablement à leur union célébrée à AIX-LES-BAINS le 17 juillet 1976,

**Ci-après dénommée le « Bailleur »
D'UNE PART,**

ET :

La société **GUERBA**, société par actions simplifiée au capital de 5.000 Euros, dont le siège social est sis 29, Place Georges Clémenceau 73100 AIX-LES-BAINS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro 825 067 481,

Représentée par Monsieur Mohammed DAOUI, Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts sociaux,

**Ci-après dénommée le « Preneur »
D'AUTRE PART,**

Ci-après dénommées ensemble les « Parties ».

EXPOSE

1. Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage mixte de commerce et d'habitation sis 29, place Clémenceau 73100 AIX-LES-BAINS.
2. Le Preneur s'est déclaré intéressé de prendre en location, à titre commercial, une partie des locaux au sein du bâtiment précité, aux clauses, conditions et modalités définies par le présent contrat de bail (ci-après désigné le « Bail »).

CONVENTION

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés :

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le Bailleur donne à bail à titre commercial au Preneur les locaux ci-après désignés :

Sur la commune d'AIX-LES-BAINS (73100) – 29, place Clémenceau, dans un ensemble immobilier à usage mixte de commerce et d'habitation, figurant au cadastre de ladite commune sous les références section CD parcelle n° 392 :

- au niveau R+1, accessible depuis le niveau 0 :
 - o Une mezzanine d'une surface d'environ 52,62 m² ;
- au niveau 0 :
 - o Un local à usage de magasin d'une surface d'environ 66,60 m² ;
 - o Un local à usage de réserve d'une surface d'environ 8,87 m² ;
 - o Un local à usage de bureau d'une surface d'environ 8 m² ;
- au niveau -1 :
 - o Une cave servant de réserve d'une surface d'environ 47,52 m² ;

selon plan joint en Annexe 1 (ci-après désignés les « Locaux » ou les « Biens loués »), à l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus.

Ainsi que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans rien en excepter et sans qu'il soit nécessaire d'en faire ici une plus ample désignation, le Preneur déclarant les parfaitement connaître en leur entier, pour les avoir visités à loisir, préalablement à la signature des présentes, et renonçant dès à présent à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF (9) ANNEES entières et consécutives à compter **rétroactivement du 1^{er} février 2017 pour se terminer le 31 janvier 2026.**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit Code.

Le Bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du Preneur.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

ARTICLE 3 – DESTINATION

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'usage de commerce et de stockage pour l'exercice de l'activité de boucherie et de charcuterie.

Il est en outre précisé que :

- Tant que le Preneur sera la société GUERBA et que son Associé unique et Président Monsieur Mohammed DAOUI, le Preneur pourra installer un coin rôtisserie de petite surface ;
- Ne pourra d'aucune façon fabriquer des plats cuisinés et de manière plus générale de procéder à des opérations de cuissons dans les Locaux.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même de manière momentanée, cette destination et il s'interdit formellement l'exercice de toute autre activité dans les locaux.

Le Preneur, dont les activités peuvent entraîner des nuisances sonores, s'oblige expressément à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau possible de ces nuisances, et si le voisinage ou les autorités administratives le demandent, à établir des isolations antibruit.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées.

Le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

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

ARTICLE 4 - PREVENTION DES RISQUES – ENVIRONNEMENT – DIAGNOSTICS - ERP

4.1. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative à l'amiante

Le Bailleur déclare :

- que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux, objets des présentes, entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition liée à l'amiante dans les immeubles bâtis. Conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 du Code de la Santé publique et 10-1 du décret du 7 février 1996 susvisé, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits a été établi ;
- que les recherches relatives à la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante ont été effectuées par la société GEODE – Géomètres Experts en date du 18 mars 2013 ;
- Le Preneur a pris connaissance dès avant ce jour de ce rapport, lequel est joint en Annexe 2, et déclare vouloir faire son affaire personnel des conclusions de celle-ci notamment en ce qu'il constate la présence des matériaux contenant de l'amiante en réserve.

4.2. Constat de risque d'exposition au plomb

Il est précisé que les Locaux loués ne sont pas, même en partie, affectés à l'usage d'habitation de sorte qu'il n'y a pas lieu de joindre aux présentes de constat du risque d'exposition au plomb.

4.3. Etat des risques naturels et technologiques – Réglementation générale

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

« I. — Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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

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

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

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

DM

MD

VII. — *Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.»*

Plan de prévention des risques

Le Bailleur déclare savoir que suivant arrêté préfectoral du 1^{er} août 2013, de Monsieur le Préfet de la Savoie, il a été établi la liste des Communes où doit s'appliquer le droit à l'information du public sur les risques majeurs, sur laquelle figure la commune d'AIX-LES-BAINS où sont situés les Locaux.

Le Bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet du présent bail étant situé dans une zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, les dispositions de l'article susvisé lui sont applicables.

Il en résulte que la commune d'AIX-LES-BAINS est concernée par ce qui suit :

PPRN

- *Inondation*

SISMICITE

- *Zone Moyenne (4)*

En conséquence, il a été délivré par le Bailleur, au vu de l'annexe à l'arrêté préfectoral susvisé, un état des risques en date de ce jour dont copie figure en Annexe 3.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ces documents et vouloir faire son affaire personnelle de la situation qui en résulte.

Par ailleurs, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble, objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L.125-5 IV du Code de l'Environnement).

4.4. Protection de l'environnement

Le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

4.5. Termites

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel se trouve les Locaux n'est pas à ce jour inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens des articles L.133-1 à L.133-6 du Code de la construction et d'habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence à ce jour ou dans le passé de tels insectes dans les Locaux. Il précise que conformément aux dispositions de l'article L.133-4 du Code de la Construction et de l'habitation, le Preneur qui constaterait au cours du bail

la présence de termites devrait en faire la déclaration en mairie et informerait le Bailleur de cette déclaration.

4.6. Diagnostic de Performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble loué est annexé au présent contrat (Annexe 4).

Il a été établi conformément aux articles L.134-1, L.134-3 et L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Preneur est informé qu'il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations qu'il contient, ce diagnostic de performance n'ayant qu'une valeur informative.

4.7. Etablissement recevant du public

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories d'établissements en fonction du public reçu.

| Seuil d'accueil de l'ERP | Catégorie |
|--|-----------|
| Plus de 1500 personnes | 1ère |
| de 701 à 1500 personnes | 2ème |
| de 301 à 700 personnes | 3ème |
| Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie) | 4ème |
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. | 5ème |

Le Bailleur déclare que les locaux, objet des présentes, sont classés en établissement recevant du public.

Il appartient au Preneur dans le cadre de la réalisation des travaux de respecter cette réglementation.

Les travaux de mises aux normes futures, nécessaires au respect de la réglementation précitée, seront à la charge du Preneur, à l'exclusion de ceux visés à l'article R.145-35 du Code de commerce.

MD RM

ARTICLE 5 – LOYER - PAS-DE-PORTE

5.1 - Loyer

5.1.1. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **DIX-HUIT MILLE (18.000) Euros** hors charges et impôts résultant des conditions du présent bail.

Le loyer est payable par mois et d'avance, par virement ou prélèvement, et sans aucune demande de la part du Bailleur ou de son mandataire ; le paiement devant être fait automatiquement au plus tard le 5 de chaque mois. .

5.2.2. Par exception à ce qui précède et compte-tenu des travaux d'aménagements à réaliser dans les Locaux par le Preneur, le Bailleur consent au Preneur une franchise totale de loyer jusqu'au 28 février 2017.

La franchise de loyer susvisée ne s'étend pas aux charges et impôts qui seront dus à compter de la prise d'effet des présentes.

La première échéance de loyer sera payable au plus tard le 5 mars 2017.

5.2. Pas-de-porte

Le Présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un pas-de-porte de CINQ MILLE (5.000) Euros.

Les Parties conviennent que le pas-de-porte constitue la contrepartie de la dépréciation des Biens loués résultant notamment du droit du Preneur à renouvellement du Bail et à paiement d'une indemnité d'éviction.

Il a été réglé par le Preneur au Bailleur, par virement préalablement aux présentes.

Il sera définitivement acquis au Bailleur sans que ce dernier puisse être tenu d'en restituer tout ou partie au Preneur pour quelque cause que ce soit et alors même que le bail consenti viendrait à prendre fin avant son expiration normale pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice de national des loyers commerciaux publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et de lui faire subir une fois par an, à la date anniversaire de prise d'effet, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de référence est le dernier indice publié à la date d'effet du bail, soit sauf parution d'un nouvel indice entre ce jour et la date de prise d'effet du bail, l'indice du 3^{ème} trimestre (108,56). Il est ici précisé que cet indice de base sera remplacé chaque année par l'indice de comparaison de l'année précédente.

La variation du loyer sera automatique et n'est subordonnée à aucune condition ; le fait de ne pas l'avoir calculée et réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

MD DM

Dans le cas où l'indexation sur l'indice choisi deviendrait légalement et pratiquement inapplicable, les Parties conviendraient d'un nouvel indice ou d'un nouveau mode d'indexation, l'indexation étant considérée comme une condition essentielle du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

A défaut pour les Parties de s'entendre sur le choix d'un nouvel indice, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis l'un par le Bailleur et l'autre par le Preneur, ou désignés d'office à la requête de l'une ou l'autre partie par le président du tribunal de grande instance compétent, lesquels experts pourront, en cas de désaccord, s'adjoindre un troisième expert désigné par le même président à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 7 – RENOUELEMENT

Dans l'hypothèse du renouvellement du présent bail, le Preneur décide de renoncer aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce entendant que le loyer renouvelé soit fixé à la valeur locative.

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent bail, sauf accord contraire des Parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence, seraient devenues illicites.

ARTICLE 8 – CHARGES ET IMPÔTS

8.1. Règles de répartition des impôts, taxes, prestations et charges

Le Preneur supportera savoir :

- la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière à hauteur de 50% ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement (telles que taxes de déversement à l'égout, de balayage, etc), ainsi que toutes les contributions et taxes actuelles et futures, les contributions foncières, à l'exception de celles qui, en raison de leur nature, ne pourraient être imputées au Preneur par application des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce,
- toutes les charges, prestations et autres fournitures liés à l'usage, à l'entretien et à la réparation des Locaux ou à l'usage de l'immeuble ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, à l'exception de celles qui, en raison de leur nature, ne pourraient être imputées au Preneur par application des dispositions de l'article R145-35 du Code de commerce,
- ses impôts, contributions et taxes personnels ;
- tous les frais de correspondance et toutes les assurances incendie, explosions et garanties annexes, responsabilité civile et assurances annexes.

Conformément aux dispositions du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, codifiée à l'article R.145-35 du Code de commerce, ne pourront être imputés au Preneur, savoir :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées 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 le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Qui resteront à la charge du Bailleur.

8.2. Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances - répartition

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code du commerce, figure ci-après dans un tableau récapitulatif, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

| CATEGORIES, DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES | REPARTITION | |
|--|-------------|---------|
| | Bailleur | Preneur |
| Taxes foncières et taxes additionnelles à la taxe foncière applicable aux Locaux loués | 50% | 50% |
| Taxes d'enlèvement des ordures ménagères relatives aux Locaux loués | | 100% |
| Taxes locatives | | 100% |
| Frais d'entretien, de réparations, de réfections, de remplacement, de mise en conformité des Locaux loués, à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du code civil | | 100% |
| Consommations, abonnements, location des compteurs (eau, électricité, chauffage, climatisation, téléphone, internet) | | 100% |
| Entretien du système de climatisation | | 100% |
| Entretien du matériel de sécurité et d'incendie (DIA, extincteurs...) et alarmes | | 100% |
| Travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique | | 100% |
| Travaux relevant de l'article 606 du code civil | 100% | |
| Travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du code civil | 100% | |
| Assurances locatives | | 100% |
| Assurance PNO | 100% | |
| Frais de correspondance | | 100% |

8.3. Règlement — remboursement des charges, taxes – provision sur charges

Le Preneur, s'il ne s'en est pas acquitté directement, s'engage à rembourser au Bailleur à première demande de sa part, les charges et impôts visés au présent article 8, sur présentation des justificatifs correspondants.

Il s'oblige ainsi, notamment, à rembourser au Bailleur à première demande de sa part la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sur production d'une copie de l'avis d'imposition.

A compter de la seconde année du Bail, le Bailleur pourra solliciter, le cas échéant, du Preneur le paiement, à titre d'avance sur charges et impôts, d'une provision calculée sur la base du montant des charges et impôts dus au titre de l'année précédente ; cette provision pouvant ensuite être réajustée chaque année en fonction du montant des impôts et charges dus l'année précédente.

Les charges et impôts, dont une provision aura ainsi été versée, feront l'objet d'une régularisation annuelle sur présentation des justificatifs tel que visé ci-après au paragraphe « **Communication** ».

En cas de trop perçu au titre des provisions pour impôts et charges, l'excédent sera compensé avec les sommes à devoir ultérieurement, au titre des impôts et charges, par le Preneur au Bailleur ; ce que le Preneur accepte expressément.

A compter de la seconde année du Bail, le montant de la provision pour impôts et charges de l'année alors en cours pourra être ajusté en fonction du montant des impôts et charges effectivement dues par le Preneur l'année précédent.

8.4. Communication

En ce qui concerne l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, il donne lieu à un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, que le Bailleur est tenu d'adresser au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

En ce qui concerne les charges, impôts, taxes et redevances nouveaux incombant au Preneur en vertu du présent bail, pendant la durée du bail, le Bailleur sera tenu d'en informer le Preneur.

En outre le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 9 – CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit, résultant de la loi ou de l'usage local, et, en outre, sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir ponctuellement, à peine de tous dépens et dommages intérêts, et même de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

MD DM

9.1. Etat des lieux

9.1.1. Le Preneur prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune remise en état, ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer de recours contre le Bailleur pour vices de construction, dégradation, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, même la vétusté et l'usure, et ce pendant toute la durée d'occupation des locaux.

Un état des lieux a été dressé contradictoirement entre les Parties et est joint en Annexe 5.

Les Parties conviennent que, dès finalisation des travaux à réaliser par le Preneur conformément à l'article 9.4.2, sera réalisé entre les Parties un nouvel Etat des lieux qui deviendra l'Etat des lieux de référence du Bail et se substituera à celui visé à l'alinéa qui précède.

9.1.2. En cas de cession du droit au bail, indépendamment de l'établissement de l'Etat des Lieux Intercalaire visé à l'article 9.12, c'est l'état des lieux visé à l'alinéa précédent qui prévaudra, y compris dans le cadre des relations entre le Bailleur et le preneur cessionnaire.

9.2. Garnissement – Exploitation

9.2.1. Le Preneur tiendra les Locaux constamment garnis de gros meubles meublants, d'objets mobiliers, de matériel et de marchandises lui appartenant personnellement, en qualité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment, du paiement des loyers et charges ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Au surplus ces locaux seront ouverts et achalandés toute l'année, hormis la période des congés annuels, sans possibilité de cesser de les affecter à la destination ci-dessus indiquée, même en saison creuse.

9.2.2. Le Preneur s'engage à respecter, dans le cadre de l'exploitation de son activité dans les Locaux, les horaires maximaux suivants :

- lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 7h à 19h30 ;
- mercredi et samedi 6h à 19h30
- dimanche : de 7h à 12h30.

Dans les créneaux susvisés, le Preneur pourra déterminer les jours et périodes de fermeture hebdomadaire et annuelle.

A défaut, le manquement pourra donner lieu à résiliation du Bail.

9.3. Entretien des locaux

9.3.1. Le Preneur entretiendra les Locaux pendant toute la durée du Bail en bon état de réparation et d'entretien locatifs notamment les peintures, portes, fermetures, ferrures, plomberie et autres, et s'engage à les rendre en bon état en fin de bail.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous les services et installations des Locaux ou de leur exploitation.

MD DM

Le Preneur s'engage à entretenir, réparer et changer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, toutes installations, canalisations, appareils, appareils de gaz et d'électricité, appareils sanitaires tels que WC, chasse d'eau, etc..., fermetures, conduits et robinets d'eau, de gaz et d'électricité, et plus généralement, tous les éléments garnissant ou composant les Biens loués, attachés à l'immeuble ou non.

D'une manière générale, il s'engage à jouir des locaux en bon père de famille, suivant leur destination, de ne pouvoir en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et de devoir prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété.

9.3.2. Seules demeureront à la charge du Bailleur les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

9.4. Travaux - Améliorations

9.4.1. Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur devront être faits sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires convenus entre eux trois seront à la charge du Preneur.

Le Preneur laissera au terme du présent bail, tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits dans les Locaux, même avec l'autorisation, sans indemnité quelconque du Bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des locaux loués dans leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur.

9.4.2. Sur la demande du Preneur, le Bailleur autorise ce dernier à réaliser dans les locaux des travaux facilitant l'exercice de son activité, savoir :

- mise en carrelage des locaux (sols et murs) ;
- peinture ;
- installation de chambres froides ;
- électricité avec installation d'un compteur électrique ;
- plomberie : canalisations, installation d'une pompe de relevage, remplacement des toilettes ;
- aménagements.

Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, il appartiendra au Preneur :

- de souscrire toute assurance nécessaire, préalablement au commencement desdits travaux ;
- de solliciter toutes autorisations le cas échéant requises ;
- de réaliser ces travaux dans les règles de l'art, de manière à ce qu'aucun désordre ou dégradation ne soit causé aux Locaux ou aux locaux voisins ; ce dont il garantit le Bailleur ;
- de réaliser les travaux sous son entière responsabilité avec le concours d'un architecte ; ce dont il déclare garantir le Bailleur sans limitation ni réserve ;
- de réaliser les travaux dans le respect des réglementations propres à son activité (service de l'hygiène, service vétérinaire, règles de sécurité, règles d'accueil du public ...).

Il est expressément stipulé que cette autorisation de travaux n'empêchera pas le Bailleur de solliciter la remise en état initial si celui-ci est amené à constater, au cours ou au terme du Bail que les travaux n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art.

Pour l'application du présent paragraphe, seront considérés comme des travaux réalisés dans les règles de l'art, des travaux tels qu'ils auraient réalisés par un professionnel averti du secteur de travaux concernés.

Enfin, il appartiendra au Preneur de faire procéder à l'issue des travaux, et le cas échéant avant l'ouverture de son commerce à tout contrôle ou autorisation requise. Il est rappelé qu'en contrepartie de la réalisation de ces aménagements, le Bailleur a consenti au Preneur une franchise de loyer (cf. article 5.1.2).

9.5. Travaux de mise aux normes administratives et de mise en conformité

9.5.1. Le Preneur supportera tous les frais de travaux nécessités par les mises aux normes administratives, légales et réglementaires et assumera la charge des travaux afférents aux injonctions administratives ainsi que tous travaux de mise en conformité.

9.5.2. Par exception à l'alinéa précédent, les travaux de mises aux normes administratives relevant de l'article 606 du code civil resteront à la charge du Bailleur.

9.6. Activité

Le Preneur est entièrement responsable des conditions d'exercice de son activité et de son comportement personnel et de toutes les conséquences de cette activité et de ce comportement, que ces conséquences proviennent par exemple, du bruit, des odeurs, des trépidations, de l'occupation, de l'encombrement, des règlements de police ou sanitaires, des exigences législatives, réglementaires ou administratives ou de toutes autres causes.

Il appartient surtout au Preneur de respecter la réglementation d'hygiène et de sécurité applicable à ses activités.

Il reconnaît que le Bailleur n'aura donc à supporter personnellement aucune responsabilité émanant de son fait, du personnel de ce dernier ou même de tiers, même si cette responsabilité provenait d'un vice de la chose louée, de la vétusté ou de la force majeure.

Il reconnaît également que l'exonération de toute responsabilité du Bailleur, pour quelque cause que ce soit, constitue une condition substantielle et déterminante du présent bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas consenti ce bail.

Dans tous les cas, le Preneur maintiendra les devantures, portails, vitrines, glaces, vitres, toitures ou châssis vitrés, volets ou rideaux de fermeture et serrures en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

9.7. Assurances

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du Bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux Locaux, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Locaux ou dont le Preneur pourrait être

responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront la garantie du Bailleur, au lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au rétablissement de ceux-ci. Les présentes vaudront transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Si bon semble au Bailleur, celui-ci pourra annuellement requérir du Preneur la justification de la souscription de ladite assurance, comportant mention du paiement des cotisations et des garanties souscrites. Le Preneur disposera alors d'un délai de quinze (15) jours pour satisfaire à cette demande.

En cours de bail, toute modification de l'assurance souscrite par le Preneur, notamment les valeurs garanties, devra immédiatement être portée à connaissance du Bailleur.

Concernant l'assurance du bâtiment, le Preneur et le Bailleur renoncent à tous recours qu'ils pourraient être fondés à exercer l'un contre l'autre et contre leur assureur. Ils s'engagent chacun à produire une attestation de leur assureur justifiant de l'insertion d'une telle renonciation dans leur contrat d'assurance.

A défaut de réciprocité la renonciation à recours ci-dessus serait nulle et de nul effet.

Il est rappelé d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle, ou lourde.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

9.8. Règlements de l'immeuble – Réglementation de zone

L'immeuble abritant les Locaux n'est pas à ce jour soumis aux statuts de la copropriété. S'il le devenait, le Preneur s'engage d'ores et déjà à respecter les stipulations du règlement de copropriété sous réserve d'en avoir préalablement eu connaissance. Il en ira de même en cas de règlements édictés par les instances compétentes de la zone.

Il veillera notamment à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière et à aucun moment par son fait, par celui de ses employés, de ses intervenants, de ses visiteurs ou de ses clients.

9.9. Travaux par le Bailleur

Le Preneur souffrira sans aucune indemnité, sous quelque forme que ce soit, tous les travaux, quelles qu'en soient l'importance et la durée qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les Locaux ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ou dans les immeubles voisins et également, tous les travaux d'amélioration, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement, de construction nouvelle et autres quelconques que le Bailleur jugerait convenable de faire exécuter et alors même que la durée de ces divers travaux excéderait 21 jours.

Il supportera également tous les travaux qui pourraient être exécutés par d'autres personnes que le Bailleur, ce dernier devant toujours être mis hors de cause.

Il est rappelé que le Preneur ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble.

Le Preneur ne pourra non plus s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale et quant à ces travaux, les rapports du Bailleur et du Preneur seront réglés comme il est prévu par ces textes.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Travaux réalisés et prévus par le Bailleur

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 et R.145-37 du Code de commerce sont joints aux présentes, en Annexe 6 :

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la conclusion du Bail, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédant la conclusion du Bail, précisant leur coût.

Ces mêmes informations seront également communiquées par le Bailleur au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

Les états communiqués au Preneur le sont et le seront à titre purement informatif et n'ont qu'un caractère prévisionnel, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

9.10. Travaux obligatoires

Le Preneur est seul et entièrement responsable de tous les aménagements, transformations et réparations quelconques à effectuer tant à l'immeuble qu'aux Locaux et nécessités par l'exercice de son activité, les Locaux ayant été loués dans leur état actuel, sans aucun travail du Bailleur, et ce dernier ne devant, en aucun cas, être recherché et dégageant toutes responsabilités.

Il effectuera donc, sous sa seule responsabilité et à ses seuls frais, tous les travaux indispensables ou imposés tant au Bailleur qu'à lui-même pour l'exercice de son activité.

Il s'oblige à se tenir informé tout au long du bail de la réglementation applicable à ses activités de manière à satisfaire l'obligation susvisée.

Dans le cas où, à la suite de l'activité exercée dans les Locaux, des travaux seraient réclamés directement au Bailleur (à la suite d'une décision législative ou judiciaire, par une autorité par exemple, etc ...), le

Preneur sera appelé en garantie par le Bailleur et sera obligé à ses frais et sous sa responsabilité propres de la garantir entièrement de toutes les conséquences de l'action engagée contre ce dernier.

9.11. Sous-location

Le Preneur ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit et notamment en location-gérance, une tierce personne dans la jouissance des Locaux et s'engage à occuper personnellement et de manière continue les Locaux pour l'exercice de l'activité autorisée, pendant toute la durée du présent bail.

Il ne pourra par conséquent, sous-louer en totalité ou en partie les locaux loués ou les prêter.

9.12. Cession - modifications

9.12.1. Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'avec le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Il pourra toutefois, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du présent bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Quel que soit le mode de cession du droit au bail, la cession ne pourra valablement intervenir que sous la condition (i) du parfait paiement par le Preneur de toutes sommes dues en vertu du Bail et (ii) du respect par lui de toutes les obligations mises à sa charge en vertu du Bail.

En cas de cession du présent bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur pourra valablement exiger la constitution de caution personnelle à hauteur de six (6) mois de loyer dudit acquéreur ou du Preneur ou de leurs dirigeants.

Le Preneur pourra également se substituer dans les droits et obligations du présent bail toute autre société dans les conditions visées à l'article L.145-16 alinéa 2 du Code de commerce.

Toute cession, le cas échéant régulièrement autorisée, sera faite à charge pour le Preneur, de rester garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de trois années à compter de la date de cession conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Le Preneur reconnaît que, dans ce cas, le Bailleur pourra ainsi agir directement contre le ou les cessionnaires, si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le Preneur.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de cession du bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce (ou l' « Etat des Lieux Intercalaire »).

Dans tous les cas, le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue de cession. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie exécutoire ou un exemplaire sous seing privé (portant les signatures) de l'acte de cession lui sera remis sans frais pour lui.

9.12.2. Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en mains propres toute modification de statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, de représentant, etc) et tout changement d'associés et de répartition du capital de la société preneuse dans le mois de la modification.

9.13. Visite des locaux

Le Preneur laissera le Bailleur ou son représentant visiter les Locaux pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, les jours ouvrables et moyennant un délai de prévenance de 48 heures.

9.14. Vente ou location des locaux

Le Preneur laissera visiter les Locaux, en cas de vente ou de location de ces locaux, par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur ou de son représentant, tous les jours de 10 heures à 17 heures.

9.15. Interruption des installations

Le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité au Bailleur, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où il y aurait interruption des installations, telles que les fournitures de gaz, d'eau froide, d'eau chaude, d'électricité, de chauffage central, de téléphone, etc..

De faire, d'une manière générale, son affaire personnelle de tous les cas fortuits et imprévus sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

9.16. Apport en société

Le Preneur s'engage à faire, en cas d'apport en société, prendre acte par ladite société que le Bailleur pourra exiger, de chaque représentant légal ou statutaire de cette société, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et des charges et pour l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Il s'engage à respecter dans ce cas, les formalités de cession indiquées ci-dessus.

9.17. Tolérances

Il est précisé qu'aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelles qu'en soient la fréquence ou la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du présent bail, de la loi ou des usages.

9.18. Droit de préférence du Preneur

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le Preneur ne bénéficiera pas de d'un droit de préemption en cas de vente des Locaux par le Bailleur ; ce qu'il déclare accepter purement et simplement.

9.19. Restitution des Locaux

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les Locaux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où ce dernier aura remis l'ensemble des clés des Locaux au Bailleur.

Le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des impôts, taxes et contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

À la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, au plus tard un mois avant l'expiration du Bail à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de Parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement entre les Parties après complet déménagement et avant remise des clefs.

Le règlement des sommes dues, le cas échéant, par le Preneur, notamment au titre de l'état des locaux, aura lieu à la première demande du Bailleur.

9.20. Servitude

Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, ses autres locataires, et leurs préposés, accéder à sa réserve au fond du local, leur permettant d'accéder à l'arrière toit sur lequel seront installés les systèmes de climatisation et de chauffage relatifs aux différents locaux de l'immeuble, afin de permettre leur entretien et leur vérification, ainsi que l'entretien de l'arrière de l'immeuble.

Dans la mesure du possible, le Bailleur avertira le Preneur au moins 24 heures à l'avance des interventions prévues à ce titre.

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu et formellement accepté par le Preneur que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou des charges ou provisions sur charges ou impôts et taxes ou de l'indemnité d'occupation de l'article L.145-28 du Code de commerce, à leur première demande, ainsi que

des frais de commandement et autres frais de poursuites et encore en cas d'inexécution ou de non-respect d'une seule des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le présent bail sera résilié, de plein droit, et sans aucune formalité judiciaire, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si, dans ce cas, le Preneur refusait de quitter les Locaux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision et sans caution.

ARTICLE 11 - INTERETS DE RETARD

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement et définitivement, en cas de non-paiement des loyers à leur échéance et des charges et provisions sur charges et impôts à leur demande, à régler au Bailleur, en sus des loyers, charges, provisions sur charges, frais de commandement et de mise en demeure, et frais divers réclamés, des intérêts au taux de trois fois le taux d'intérêt légal par mois ou fraction de mois de retard, ces intérêts étant toujours calculés sur les sommes dues, intérêts compris, le tout dans la limite du taux d'intérêt usuraire.

ARTICLE 12 – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants-droit une charge solidaire et indivisible et, s'il y a lieu de faire les significations légales ; le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 13 - DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toutes natures résultant du présent bail à la charge du Preneur, ce dernier verse au Bailleur, ce jour, une somme de **TROIS MILLE (3.000) EUROS**, correspondant à deux (2) termes de loyer.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail sans intérêts pour le Preneur.

A l'expiration du Bail, cette somme sera restituée au Preneur, après paiement de tous les loyers, charges, impôts et taxes, réparations, remise en état et tous dommages-intérêts et indemnités diverses dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur.

Dans le cas de résiliation du présent bail pour inexécution ou violation de ses clauses et conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, cette somme restera acquise au Bailleur à titre de dommages et intérêts provisionnels sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu, dans le cas de variation du loyer, que la somme ci-dessus variera dans la même proportion que le loyer.

MD 504

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

ARTICLE 14 – TVA

Si le présent bail devait être soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (ou à toute autre taxe qui s'y substituerait) soit par option du Bailleur, soit de plein droit, ladite taxe serait facturée au Preneur, lequel s'engage à en régler le montant au Bailleur en même temps que chaque terme de loyer et en sus de celui-ci.

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement, dont le coût sera supporté par le Preneur.

ARTICLE 16 - PRIMAUTE

De convention expresse entre les Parties, les dispositions du présent Bail se substitue à tout accord, échanges, engagement ou convention antérieure conclue entre les Parties et portant sur le même objet.

ARTICLE 17 – FRAIS

Tous les frais d'actes et honoraires, droits d'enregistrement, le cas échéant, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence et qui concernant le présent bail, ses avenants et ses renouvellements, seront, sans aucune exception ni réserve, à la charge et sous la responsabilité exclusive du Preneur qui s'y oblige.

Plus particulièrement, les honoraires de rédaction du présent bail qui s'élèvent à 1.500 € HT TVA en sus dus au Cabinet IXA sont payable ce jour, et de la manière suivante :

- A la charge du Preneur à hauteur de 1.000 € HT TVA en sus ;
- A la charge du Bailleur à hauteur de 500 € HT TVA en sus.

ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, et notamment pour la notification de toutes demandes de révision et de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

Par ailleurs, les Parties donnent compétence exclusive et conventionnelle définitive aux tribunaux du lieu de situation des locaux loués, même en cas de changement de leur domicile personnel.

MD DM

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS DIVERSES

Les Parties accompagnées respectivement d'un conseil (Cabinet IXA pour le Bailleur et étude de Me JULLIAND pour le Preneur) dans la rédaction du présent bail, reconnaissent explicitement que le Bail ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1171 du Code civil.

Liste des Annexes :

| | |
|----------|--|
| Annexe 1 | Plan des Locaux |
| Annexe 2 | Rapport amiante |
| Annexe 3 | Arrêté préfectoral – Fiche communale – Etat des risques naturels et technologiques |
| Annexe 4 | Diagnostic de performance énergétique |
| Annexe 5 | Etat des lieux |
| Annexe 6 | Etat des travaux réalisés et prévisionnels |

Fait à CUSY,
Le 8 février 2017,

En trois (3) exemplaires originaux.

| | |
|---|--|
| Pour le Bailleur Madame Martine DYEN | Pour le Preneur La société GUERBA <i>Représentée par Monsieur Mohammed DAOUI</i> |
|  |  |

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE
CHAMBERY

Le 16/02/2017 Bordereau n°2017/227 Case n°10

Ext 792

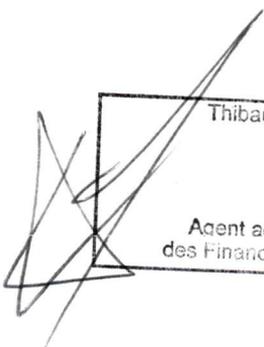
Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent administratif des finances publiques


Thibault Deliers
Agent administratif
des Finances Publiques

Annexe 1 - Plan des Locaux

MD DM



D.I.A.G. et Assistance
Jacques.Papoz

**ATTESTATION DE MESURAGE
DE LA SURFACE UTILE N° 107 - 2016**
Réalisée, selon la loi Carrez, le 31 décembre 2016
Local commercial.
29, place Clémenceau – 73100 AIX LES BAINS

Textes législatifs :

- la loi Carrez et son décret d'application en vigueur.

Objet de la mission :

- Dans le cadre d'une vente, déterminer la surface utile du local commercial, conformément aux codes, décrets et loi en vigueur.
- Le mesurage de **la surface utile** du lot est effectué selon les articles sus visés ; elle correspond à la surface de plancher construite (placard compris), après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.
- Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

PROPRIETAIRE

SARL ROCHET REVOL
29, place Clémenceau
73100 AIX LES BAINS

IDENTIFICATION DU BIEN IMMOBILIER ET DE SES ANNEXES

Adresse du bien : **Local commercial – 29, place Clémenceau – 73100 AIX LES BAINS.**
Type de bien : **Local commercial sur 3 niveaux.**
Lots: **Non renseigné.**
Références cadastrales : **Section CD – Parcelle n°392.**

REFERENCE DE LA MISSION

Date de la visite : **Le 28 octobre 2016.**
Accompagnateur : **Gilles DYEN.**
Opérateur de repérage : **Jacques PAPOZ**
Assurance : **AXA France IARD SA – Contrat n° 5248967304**
Documents fournis par le donneur d'ordre : **Plan d'exécution.**

Surface utile mesurée selon la loi Carrez = 137.38 m².

Fait à Chambéry le 31 décembre 2016.

Réalisé par Jacques PAPOZ

Chemin de maison brûlée – 73300 Saint Jean de Maurienne
Jacques PAPOZ - 410, rue de la République – 73000 Chambéry
SIREN : 535 159 677 - SIRET : 535 159 677 00017
Tél. : 04-79-44-18-75 – Portable : 06-63-82-26-23
Email : jacques.papoz@bbox.fr
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle : AXA France IAF
Contrat n° 5248967304

D.I.A.G. et Assistance
Jacques . Papoz
410, rue de la République - 73000 CHAMBERY
Tél : 04 79 44 18 75 - 06 63 82 26 23
mail : jacques.papoz@bbox.fr
Siret : 535 159 677 00017 - APE 7120B

MP DM



D.I.A.G. et Assistance
Jacques.Papoz

ATTESTATION DE MESURAGE
DE LA SURFACE UTILE N° 107 - 2016
Réalisée, selon la loi Carrez, le 31 décembre 2016
Local commercial.
29, place Clémenceau – 73100 AIX LES BAINS

ATTESTATION DE MESURAGE

| Pièces composant le local commercial 29, place Clémenceau 73100 AIX LES BAINS | Surface utile (m ²) selon le Code de la Construction et de l'Habitation | Surfaces résiduelles exclues (m ²) | | |
|---|--|--|-----------------|---|
| | | Hauteur inf à 1,80m | Cage d'escalier | Surface locaux annexes (m ²) |
| Niveau R+1 : Mezzanine. | | | | |
| Escalier | | | 4.51 | |
| Mezzanine | 52.62 | | | |
| Sous-total R+1 | 52.62 | - | 4.51 | - |
| Niveau Rez De Chaussée. | | | | |
| Zone de vente | 66.60 | 3.73 | | |
| Partie arrière | | | | |
| WC | 1.29 | 0.33 | | |
| Réserve | 8.87 | | | |
| Bureau (compris placard) | 8.00 | | | |
| Escalier (accès caves) | | | 2.33 | |
| Sous-total RDC | 84.76 | 4.06 | 2.33 | - |
| Niveau R-1 (Sous-sol). | | | | |
| Escalier | | | | |
| Cave 1 | | | | 24.56 |
| Cave 2 | | | | 22.97 |
| Sous-total R-1 | - | - | - | 47.53 |
| TOTAL SURFACE (m²) | 137.38 | 4.06 | 6.84 | 47.53 |

Fait à Chambéry le 31 décembre 2016

Réalisé par Jacques PAPOZ

D.I.A.G. et Assistance
Jacques.Papoz

410, rue de la République - 73000 CHAMBERY
Tél : 04 79 44 18 75 - 06 63 82 26 23
mail : jacques.papoz@bbox.fr
Siret : 535 159 677 00017 - APE 7120B

Chemin de maison brulée – 73300 Saint Jean de Maurienne
Jacques PAPOZ - 410, rue de la République – 73000 Chambéry
SIREN : 535 159 677 - SIRET : 535 159 677 00017
Tél. : 04-79-44-18-75 – Portable : 06-63-82-26-23
Email : jacques.papoz@bbox.fr
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle : AXA France IARD SA
Contrat n° 5248967304

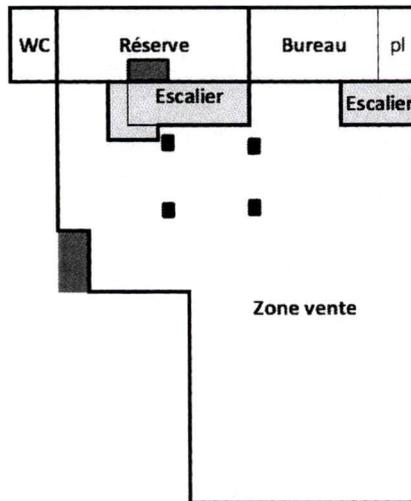
MD DM



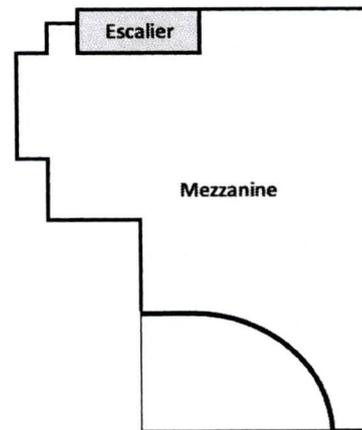
D.I.A.G. et Assistance
Jacques.Papoz

**ATTESTATION DE MESURAGE
DE LA SURFACE UTILE N° 107 - 2016**
Réalisée, selon la loi Carrez, le 31 décembre 2016
Local commercial.
29, place Clémenceau – 73100 AIX LES BAINS

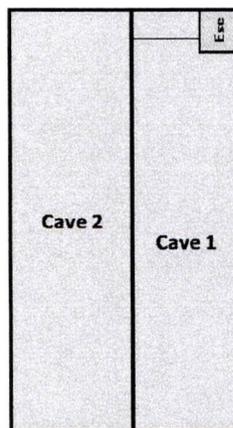
Plans et schémas non contractuels



Rez de Chaussée



Etage



Sous-sol

Chemin de maison brulée – 73300 Saint Jean de Maurienne
Jacques PAPOZ - 410, rue de la République – 73000 Chambéry
SIREN : 535 159 677 - SIRET : 535 159 677 00017
Tél. : 04-79-44-18-75 – Portable : 06-63-82-26-23

Email : jacques.papoz@bbox.fr

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle : AXA France IARD SA
Contrat n° 5248967304

MD 04



D.I.A.G. et Assistance
Jacques.Papoz

**ATTESTATION DE MESURAGE
DE LA SURFACE UTILE N° 107 - 2016**
Réalisée, selon la loi Carrez, le 31 décembre 2016
Local commercial.
29, place Clémenceau – 73100 AIX LES BAINS

Votre Agent Général
M MOLTER ERIC
47 PLACE CAFFE
73000 CHAMBERY
☎ **04.79.69.50.46**
☎ **04.79.96.95.34**



EIRL , PAPOZ JACQUES
410 RUE DE LA REPUBLIQUE
73000 CHAMBERY

Votre contrat

Responsabilité Civile Prestataire
Souscrit le **18/11/2011**

Vos références

Contrat
5248967304
Client
2795558504

Date du courrier
09 février 2016

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :
PAPOZ JACQUES

Est titulaire du contrat d'assurance n° **5248967304** ayant pris effet le **18/11/2011**.
Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation est valable du **01/01/2016** au **01/01/2017** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Jad Ariss
Directeur Général AXA Entreprise

Chemin de maison brûlée – 73300 Saint Jean de Maurienne
Jacques PAPOZ - 410, rue de la République – 73000 Chambéry
SIREN : 535 159 677 - SIRET : 535 159 677 00017
Tél. : 04-79-44-18-75 – Portable : 06-63-82-26-23

Email : jacques.papoz@bbox.fr

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle : AXA France IARD SA
Contrat n° 5248967304

Annexe 2 – Rapport Amiante

ND 807

**RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS
 CONTENANT DE L'AMIANTE - POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT
 ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI**

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011);
 Arrêtés du 12 décembre 2012;

A INFORMATIONS GENERALES

A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : un Local commercial
 Cat. du bâtiment : Commerce
 Nombre de Locaux : 3
 Etage : RDC
 Numéro de Lot :
 Référence Cadastre : Section CD n°392
 Date du Permis de Construire : NC - Antérieur au 1 juillet 1997
 Adresse : 29, Place Clémenceau
 73100 AIX LES BAINS

Escalier :
 Bâtiment :
 Porte : droite
 Propriété de: SARL ROCHET REVOL
 29, Place Clémenceau
 73100 AIX LES BAINS

A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : Madame DYEN Martine
 Adresse : 29, Place Clémenceau
 73100 AIX LES BAINS
 Qualité : Propriétaire

Documents fournis : Aucun
 Moyens mis à disposition : Aucun

A.3 EXECUTION DE LA MISSION

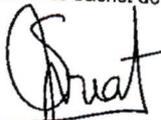
Rapport N° : 13074~GO1303037 A
 Le repérage a été réalisé le : 12/03/2013
 Par : Samuel PRIAT
 N° certificat de qualification : N°CDPI 1983
 Date d'obtention : 01/10/2012
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
 I.Cert

Date d'émission du rapport : 18/03/2013
 Accompagnateur : Le propriétaire
 Laboratoire d'Analyses : ITGA
 Adresse laboratoire : Agence Aix en Provence
 Numéro d'accréditation :
 Organisme d'assurance professionnelle : SophiAssur
 Adresse assurance :
 N° de contrat d'assurance : 118 263 431 / 118 263 432
 Date de validité : 31/12/2013

Date de commande : 11/03/2013

B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise



Date d'établissement du rapport :
 Fait à CHAMBÉRY le 18/03/2013
 Cabinet : GEODE
 Nom du responsable :
 Nom du diagnostiqueur : Samuel PRIAT

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

MD 6

MD DM

C SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| INFORMATIONS GENERALES..... | 1 |
| DESIGNATION DU BATIMENT..... | 1 |
| DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE..... | 1 |
| EXECUTION DE LA MISSION..... | 1 |
| CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR..... | 1 |
| SOMMAIRE..... | 2 |
| CONCLUSION(S)..... | 3 |
| LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION..... | 3 |
| LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION..... | 3 |
| PROGRAMME DE REPERAGE..... | 4 |
| LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20)..... | 4 |
| LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21)..... | 4 |
| CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE..... | 5 |
| RAPPORTS PRECEDENTS..... | 5 |
| RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE..... | 5 |
| LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION..... | 5 |
| DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE..... | 6 |
| LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR..... | 6 |
| LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE..... | 6 |
| LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS..... | 6 |
| COMMENTAIRES..... | 7 |
| ELEMENTS D'INFORMATION..... | 7 |
| ANNEXE 1 – CROQUIS..... | 8 |
| ANNEXE 3 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS..... | 9 |
| ANNEXE 4 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ..... | 10 |
| ANNEXE 5 – AUTRES DOCUMENTS..... | 12 |

MD 67

MD 54

D CONCLUSION(S)
Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante :

| N° Local | Local | Etage | Elément | Zone | Matériau / Produit | Méthode | Etat de dégradation | Photo |
|----------|---------|-------|--------------------|-------|--------------------|--------------------|----------------------|-------|
| 8 | Reserve | RDC | Conduits de fluide | Mur A | amiante ciment | Jugement personnel | Matériau non dégradé | P |

→ **Recommandation(s) au propriétaire**

EP : Evaluation périodique

| N° Local | Local | Etage | Elément | Zone | Matériau / Produit |
|----------|---------|-------|--------------------|-------|--------------------|
| 8 | Reserve | RDC | Conduits de fluide | Mur A | amiante ciment |

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

no 6

Constat Amiante

no 04

E PROGRAMME DE REPERAGE

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

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

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

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

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

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

MD BT

MD BT

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 12/03/2013

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

Conditions spécifiques du repérage :

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

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

Procédures de prélèvement :

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

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

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

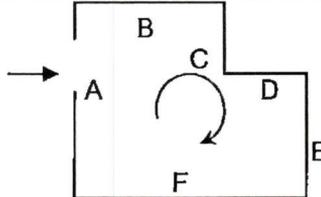
L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

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

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

Liste des écarts, adjonctions ou suppression d'information de la norme NFX 46-020 de décembre 2008 : **Aucun**

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

| N° | Local / partie d'immeuble | Etage | Visitée | Justification |
|----|---------------------------|-------|---------|---------------|
| 1 | Cave à gauche | S/S | OUI | Néant |
| 2 | Cave à droite | S/S | OUI | Néant |
| 3 | Local sous escalier | S/S | OUI | Néant |
| 4 | Magasin | RDC | OUI | Néant |
| 5 | Armoire électrique | RDC | OUI | Néant |
| 6 | Mezzanine | 1er | OUI | Néant |
| 7 | Bureau | RDC | OUI | Néant |
| 8 | Reserve | RDC | OUI | Néant |
| 9 | WC | RDC | OUI | Néant |

Rapport N° : 13074-GO1303037 A

SCP au capital de 3048.98 euros |

Inscrite à l'ordre des géomètres experts n°89002 |

siret n°34817663700026 | ape 7112A |

n° identification TVA : FR 7034817663700026 |

Membre d'une association agréée |

MD 6

MD DM

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

| N° Local | Local / Partie d'immeuble | Etage | Elément | Zone | Revetement |
|----------|---------------------------|-------|-----------|-----------------|--|
| 4 | Magasin | RDC | Murs | Murs A, B, C, D | revêtement stratifié plastique et bois |
| 4 | Magasin | RDC | Plafonds | Plafond | Béton peint, structure métallique, plancher bois |
| 4 | Magasin | RDC | Planchers | Sol | carrelage, parquet flottant |
| 5 | Armoire électrique | RDC | Murs | Murs A, B, C, D | béton, plâtre |
| 5 | Armoire électrique | RDC | Plafonds | Plafond | béton |
| 5 | Armoire électrique | RDC | Planchers | Sol | Carrelage |
| 6 | Mezzanine | 1er | Murs | Murs A, B, C, D | revêtement stratifié bois, lissus |
| 6 | Mezzanine | 1er | Plafonds | Plafond | béton, toile de verre |
| 6 | Mezzanine | 1er | Planchers | Sol | béton, plancher bois, moquette |
| 7 | Bureau | RDC | Murs | Murs A, B, C, D | Béton peint |
| 7 | Bureau | RDC | Plafonds | Plafond | bois peint |
| 7 | Bureau | RDC | Planchers | Sol | Moquette |
| 8 | Reserve | RDC | Murs | Murs A, B, C, D | béton peint, pierre |
| 8 | Reserve | RDC | Plafonds | Plafond | bois peint |
| 8 | Reserve | RDC | Planchers | Sol | Plastique souple |
| 9 | WC | RDC | Murs | Murs A, B, C, D | placoplâtre, béton peint |
| 9 | WC | RDC | Plafonds | Plafond | bois peint |
| 9 | WC | RDC | Planchers | Sol | Plastique souple |

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

| N° Local | Local / Partie d'immeuble | Etage | Elément | Zone | Matériau / Produit | Hors champ d'investigation* | Présence | Critère de décision | Etat de dégradation | Obligation / Préconisation |
|----------|---------------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|-----------------------------|----------|---------------------|---------------------|----------------------------|
| 8 | Reserve | RDC | Conduits de fluide | Mur A | amiante ciment | | A | Jugement personnel | MND | EP |

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.

| N° Local | Local / partie d'immeuble | Etage | Elément | Zone | Matériau / Produit | Hors champ d'investigation* | Référence prélèvement | Présence | Critère de décision |
|----------|---------------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|-----------------------------|-----------------------|----------|---------------------|
| 3 | Local sous escalier | S/S | Conduits de fluide | Mur C | Calorifugeage | | | N | Jugement personnel |

MD GT

MD 07

LEGENDE

| | | | |
|--|------------------|--|---|
| Présence | A : Amiante | N : Non Amianté | a? : Probabilité de présence d'Amiante |
| Etat de dégradation des Matériaux | F, C, FP | BE : Bon état | DL : Dégradations locales ME : Mauvais état |
| | Autres matériaux | MND : Matériau(x) non dégradé(s) | MD : Matériau(x) dégradé(s) |
| Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation) | 1 | Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation | |
| | 2 | Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement | |
| | 3 | Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement | |
| Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation) | EP | Evaluation périodique | |
| | AC1 | Action corrective de premier niveau | |
| | AC2 | Action corrective de second niveau | |

COMMENTAIRES

Néant

« Evaluation 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.

Cette évaluation périodique consiste à :

- 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 ;
- rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances 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'usure anormale ou de dégradation.

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

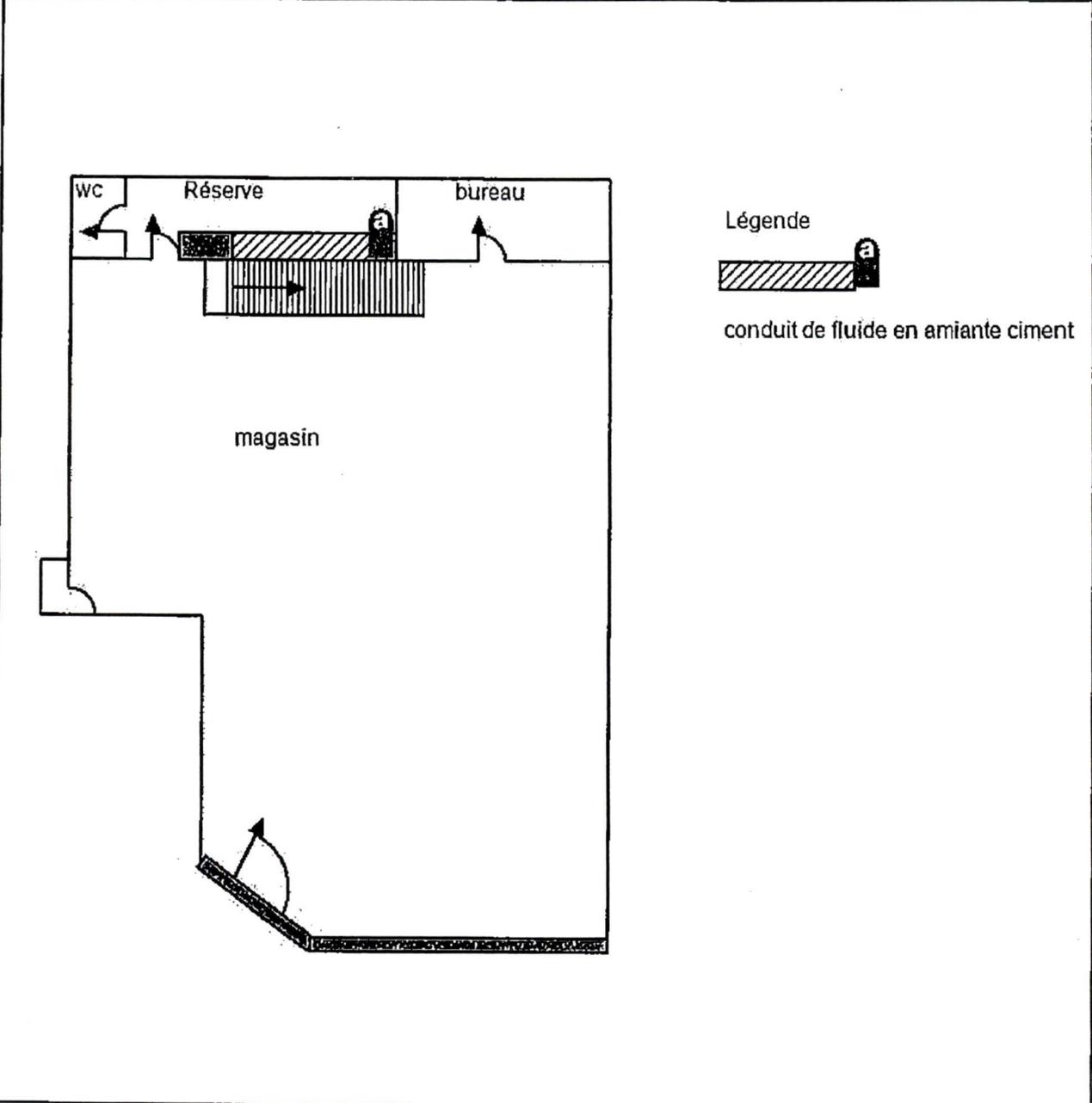
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site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

ND 6

ND DM

ANNEXE 1 - CROQUIS

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | |
|---------------------------|------------------------|-------------|--|
| N° dossier : | 13074-GO1303037 | | Adresse de l'immeuble : 29, Place Clémenceau 73100 AIX LES BAINS |
| N° planche : | 1/1 | Version : 0 | |
| Origine du plan : | Cabinet de diagnostics | | Bâtiment - Niveau : Croquis Amiante |



MD BT

MD DM

géode

géomètres experts

Chambéry I Bourg-Saint-Maurice I Chindrieux I Saint-Pierre d'Albigny I
Immeuble « Axiome » I 44 rue Charles Montreuil I 73000 Chambéry I
téléphone 04 79 69 39 51 I fax 04 79 96 31 09 I
chambéry@geode.cc I www.geode.cc I

ANNEXE 3 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS

EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A

| Conclusions possibles | |
|-----------------------|--|
| 1 | Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation |
| 2 | Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement |
| 3 | Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement |

Rapport N° : 13074-GO1303037 A
SCP au capital de 3048.98 euros I
Inscrite à l'ordre des géomètres experts n°89002 I
siret n°34817663700026 I ape 7112A I
n° identification TVA : FR 7034817663700026 I
Membre d'une association agréée I

I.Cert
Institut de Certification

VISAGE
géomètre-expert
www.gyraf.fr
Membre de **VISAGE**

Constat Amiante

9/13

ND 6

ND 509

ANNEXE 4 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Les recommandations générales de sécurité (Arrêté du 21 décembre 2012)

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

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures

ND BT 10/13
 ND BT
 ND BT

géode

géomètres experts

Chambéry I Bourg-Saint-Maurice I Chindrieux I Saint-Pierre d'Albigny I
Immeuble « Axiome » I 44 rue Charles Montreuil I 73000 Chambéry I
téléphone 04 79 69 39 51 I fax 04 79 96 31 09 I
chambery@geode.cc I www.geode.cc I

en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

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

c. Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

Rapport N° : 13074-G01303037A

SCP au capital de 3048.98 euros I
Inscrite à l'ordre des géomètres experts n°89002 I
siret n°34817663700026 I ape 7112A I
n° identification TVA : FR 7034817663700026 I
Membre d'une association agréée I

I.Cert
Institut de Certification

VISAGE géomètre-expert
www.visage-geometre-expert.com
Membre de **VISAGE**

11/13

Constat Amiante

ND 65

ND 57

géode

géomètres experts

Chambéry | Bourg-Saint-Maurice | Chindrieux | Saint-Pierre d'Albigny |
Immeuble « Axiome » | 44 rue Charles Montreuil | 73000 Chambéry |
téléphone 04 79 69 39 51 | fax 04 79 96 31 09 |
chambéry@geode.cc | www.geode.cc |

ANNEXE 5 – AUTRES DOCUMENTS

| | |
|---|-----------------------|
| Document : | conduit de fluide |
|  | |
| Commentaire : | <i>Amiante ciment</i> |

Rapport N° : 13074~G01303037 A
SCP au capital de 3048.98 euros |
Inscrite à l'ordre des géomètres experts n°89002 |
siret n°34817663700026 | ape 7112A |
n° identification TVA : FR 7034817663700026 |
Membre d'une association agréée |

I.Cert
Institut de Certification

VISAGE
géomètre-expert
www.geode-avisage.net
Membre de VISAGE

12/13

Constat Amiante

MD BT

MD DM

CERTIFICAT DE QUALIFICATION



**CERTIFICAT DE COMPETENCES
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

N° CPDI 1983

Version 02

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

Monsieur Samuel PRIAT

Est certifié(e) selon le référentiel dénommé Manuel de certification de personnes I.Cert pour la réalisation des missions suivantes :

- | | |
|--------------------|--|
| <i>Amiante</i> | Repérage et diagnostic amiante dans les immeubles bâtis Date d'effet : 01/10/2012, date d'expiration : 30/09/2017 |
| <i>Plomb</i> | Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 01/10/2012, date d'expiration : 30/09/2017 |
| <i>DPE</i> | Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 01/10/2007, date d'expiration : 30/09/2012 Prorogé jusqu'au : 30/03/2013 |
| <i>Electricité</i> | Diagnostic de performance énergétique avec mention : DPE tout type de bâtiment Date d'effet : 01/10/2012, date d'expiration : 31/12/2012 |
| | Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 28/11/2008, date d'expiration : 27/11/2013 |

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Edité à Saint-Grégoire
Le 26/11/2012

I.Cert
Institut de Certification
Certification de personnes
Diagnostic
Pour être disponible sur www.icert.fr
444, rue de la Fosse, 73000 Chambéry
04 79 69 39 51

Le titulaire de ce certificat est tenu de respecter les conditions d'usage et de validité de ce certificat. Toute utilisation non autorisée est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'Institut de Certification est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'Institut de Certification est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'Institut de Certification est formellement interdite.

colrat
VISAGE
Membre de VISAGE

70 6 13/13

70 04

Annexe 3 - Arrêté préfectoral – Fiche communale – Etat des risques naturels et technologiques

ND DM



PRÉFET DE LA SAVOIE

Cabinet du Préfet
Direction de la sécurité intérieure
Et de la protection civile
Réf. IAL. N° 3.3

ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS SUR LA COMMUNE D'AIX LES BAINS (Département de la Savoie)

Le Préfet de la Savoie
Chevalier de la Légion d'Honneur

- VU le code général des collectivités territoriales ;
VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;
VU le décret n° 91-461 du 14 Mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;
VU le décret n° 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
VU l'arrêté préfectoral IAL n° 3 du 14 avril 2011 relatif à la liste des communes de la Savoie où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement ;
VU l'arrêté préfectoral IAL n° 3.2 du 29 novembre 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune d'Aix les Bains ;
SUR proposition du Sous Préfet, Directeur de Cabinet :

A R R E T E

Article 1^{er}

L'arrêté préfectoral IAL n° 3.2 du 29 novembre 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune d'Aix les Bains est abrogé.

Article 2

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune d'Aix les Bains sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones exposées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,

770 507

- la liste des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables à la mairie d'Aix les Bains, en Préfecture.

Article 3 -

Le dossier communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

Article 4 -

Une copie du présent arrêté et du dossier communal d'information est adressée au maire de la commune d'Aix les Bains et à la chambre départementale des notaires de la Savoie.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Savoie.

Cet arrêté et le dossier communal d'information seront accessibles depuis le site internet de la Préfecture de la Savoie : www.savoie.pref.gouv.fr.

Article 5 -

Le Directeur de Cabinet, le Secrétaire Général, les chefs des services déconcentrés de l'Etat de niveau régional ou départemental et le maire de la commune d'Aix les Bains sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Chambéry, le 1er août 2013
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,



Cyrille LE VELY

MD DM



Préfecture de département

Commune d'AIX LES BAINS

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 3.3

du 01.08.2013

mis à jour le 01.08.2013

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturels

oui non

| | | | | |
|--------------------------------|------|-----------------|------|------------|
| PPRI du bassin aixois approuvé | date | 4 novembre 2011 | aléa | Inondation |
| PPRI du bassin aixois modifié | date | 31 octobre 2012 | aléa | Inondation |
| | date | | aléa | |

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet *
consultable sur Internet *
consultable sur Internet *

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR miniers

oui non

date

date

date

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet *
consultable sur Internet *
consultable sur Internet *

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPR technologiques

oui non

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet *
consultable sur Internet *

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

en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.

| | | | | | |
|--|-----------------|---|-------------------|------------------|-----------------------|
| La commune est située dans une zone de sismicité | Forle zone 5 | Moyenne zone 4 <input checked="" type="checkbox"/> | Modérée zone 3 | Faible zone 2 | Très faible Zone 1 |
|--|-----------------|---|-------------------|------------------|-----------------------|

pièces jointes

6. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application de l'article R15-26 du Code de l'environnement

Zonage du plan de prévention des risques Inondation consultable à la DDT, en préfecture (SIDPC) et en mairie

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

à la date de l'édition de la présente fiche communale

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

| | | | | | |
|-------------------------|--------|---|-----------------------------|--------|---|
| catastrophes naturelles | nombre | 6 | catastrophes technologiques | nombre | 0 |
|-------------------------|--------|---|-----------------------------|--------|---|

Date

Le préfet de département

01.08.2013

site* www.savoie.gouv.fr

MD 57

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

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° 3.3

du 01.08.2013

mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

29, place Clémenceau

code postal 73100
ou code Insee

commune

AIX LES BAINS

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- | | | | | |
|--|----------------------------------|------------------|-----|-----|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels | prescrit | ¹ oui | non | x |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels | appliqué par anticipation | ¹ oui | non | x |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels | approuvé | ¹ oui | x | non |

¹ si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à :

| | | | | |
|-------------------|---|--------------------------|------------------------------|----------------------|
| inondation | x | crue torrentielle | mouvements de terrain | avalanches |
| sécheresse | | cyclone | remontée de nappe | feux de forêt |
| séisme | | volcan | autres | |

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- | | | | |
|---|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels | ² oui | non | x |
| ² si oui , les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés | oui | non | x |

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- | | | | | |
|---|----------------------------------|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | prescrit | ³ oui | non | x |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | appliqué par anticipation | ³ oui | non | x |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | approuvé | ³ oui | non | x |

³ si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :

| | |
|------------------------------|---------------|
| mouvements de terrain | autres |
|------------------------------|---------------|

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- | | | | |
|---|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers | ⁴ oui | non | x |
| ⁴ si oui , les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés | oui | non | x |

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- | | | | |
|---|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé | ⁵ oui | non | x |
|---|------------------|-----|---|

⁵ si **oui**, les risques technologiques pris en compte **dans l'arrêté de prescription** sont liés à :

| | | |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|
| effet toxique | effet thermique | effet de surpression |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|

- | | | | |
|---|-----|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé | oui | non | x |
|---|-----|-----|---|
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- | | | | |
|--|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques | ⁶ oui | non | x |
| ⁶ si oui , les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés | oui | non | x |

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

- | | | | | | | |
|--|--------|---------|---|---------|--------|-------------|
| > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité | zone 5 | zone 4 | x | 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, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

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

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur – Bailleur

rayez la mention inutile

DYEN
Nom

Martine
Prénom

9. Acquéreur – Locataire

SAS GUERBA

10. Lieu / Date

à CUSY

le

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner 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, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

MD DM

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

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

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

Où consulter les documents de référence ?

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

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

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

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

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

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

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

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

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

Qui établit l'état des risques ?

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

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

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

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

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

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

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

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,
consultez www.prim.net

MD D9

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c)

| | | | |
|---|--|--|--|
| N° : 0192 (#ADEME 1773V7000003M) Valable jusqu'au : 08/01/2027 Année de construction : < 1970 Adresse : Local commercial 29, place Clémenceau 73100 AIX LES BAINS. | | Date : 09/01/2017 Diagnostiqueur : D.I.A.G et Assistance Jacques PAPOZ 410, rue de la République 73000 CHAMBERY Signature : | |
| <input type="checkbox"/> Bâtiment entier S _{th} : 151.1 m ² | | <input checked="" type="checkbox"/> Partie du bâtiment (à préciser) : A préciser | |
| Propriétaire : Nom : SARL ROCHET REVOL Adresse : 29, place Clémenceau 73100 AIX LES BAINS | | Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Non applicable Adresse : | |

D.I.A.G. et Assistance
 Jacques Papoz
 410, rue de la République - 73000 CHAMBERY
 Tél : 04 79 44 19 06 - 06 63 82 26 23
 mail : jacques.papoz@biao.fr
 Siret : 035 159 877 00017 - APE 712CB

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 30/06/2013 au 04/05/2016.

| | Consommations en énergie finale | Consommations en énergie primaire | Frais annuels d'énergie |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| | Détail par usage en kWh _{EF} | Détail par usage en kWh _{EP} | |
| Chauffage | | | |
| Eau chaude sanitaire | | | |
| Climatisation | 30 248 kWh _{EF} | 78 039 kWh _{EP} | 4 507 € TTC |
| Eclairage | | | |
| Bureautique | | | |
| Ascenseur(s) | 0 kWh _{EF} | 0 kWh _{EP} | 0 € TTC |
| Autres usages | 0 kWh _{EF} | 0 kWh _{EP} | 0 € TTC |
| Production d'électricité à demeure | 0 kWh _{EF} | 0 kWh _{EP} | 0 € TTC |
| Abonnements | | | 126 € TTC |
| TOTAL | | 78 039 kWh_{EP} | 4 633 € TTC |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Consommation énergétique (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure. | | Emission des gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages. | |
| Consommation estimée : 516 kWh_{EP}/m².an | | Estimation des émissions : 16 kg_{CO2}/m².an | |
| | | | |

Nota : Les dépenses en énergie de ce local dépendent de ses propriétés intrinsèques, de son lieu d'implantation mais aussi de son taux et de la période d'occupation et enfin du comportement des usagers.

Le présent document a été établi à partir de la lecture des consommations relevées sur le compteur électronique.

ND 09

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

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

| Bâtiment | Chauffage et refroidissement | Eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation |
|---|---|--|
| Toiture : Sous un autre appartement Isolé | Système : Convecteurs électriques électrique | Système : Aucune installation collective |
| Plancher bas : Sur cave Non isolé | Emetteurs de chauffage : Radiateurs | Système d'éclairage : Incandescent |
| Murs : Béton banché Non isolés | Système de refroidissement : Cassettes plafonniers | Système de ventilation : Conduits de ventilation naturelle |
| Menuiserie : Métal Simple vitrage Sans volet | Autres équipements consommant de l'énergie : Postes informatiques | |
| Nombre d'occupants : | 20 | Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Non requis |
| Energies renouvelables | Quantité d'énergie d'origine renouvelable | 0 kWh _{EP} /m ² .an |
| Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : | | |

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produites par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires :

Énergie finale et énergie primaire

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

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

Constitution des étiquettes

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquées par les compteurs ou les relevés.

MD Bay

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu essentiel dans les bâtiments publics : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, climatisation, éclairage et les autres consommateurs d'énergie). Cette gestion est capitale pour les bureaux, locaux d'enseignements, lieux culturels ou sportifs. Pour les locaux utilisés 24 heures sur 24, les périodes de ralentis de certains locaux peuvent permettre des économies d'énergie notables.

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Eclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Eviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtres.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

-

ND DT

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Recommandation d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

| Mesures d'amélioration | Commentaires |
|-------------------------------------|---|
| Remplacement fenêtres + ventilation | Remplacement des fenêtres existantes par des fen. PVC avec double vitrage 4/12/4 à isolation renforcée (Argon ou peu émissif). Dans les pièces de vie (chambres, séjour, ...) les fen. seront équipées d'entrées d'air de type Hygro B. Mise en place de bouches d'extraction de ventilation de type Hygro B dans la CU, WC et SDB. |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Commentaires :

- Ce local est implanté au Rez de Chaussée d'un immeuble d'habitation.

Nota : Les dépenses en énergie de ce local dépendent de ses propriétés intrinsèques, de son lieu d'implantation mais aussi de son taux et de la période d'occupation et enfin du comportement des usagers.

Le présent document a été établi à partir de la lecture des consommations relevées sur le compteur électronique.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

MD DM



CERTIFICAT DE COMPÉTENCES N°D/10-354r1

Apave Certification certifie que :

Monsieur PAPOZ Jacques

Possède les compétences techniques nécessaires à la certification suivant le référentiel :

Apave Certification AC-PRO-001-10 (du 21/08/13)

Conforme aux prescriptions de la norme NF EN ISO/CEI 17024 : 2012 et à l'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.

Pour l'activité suivante :

DIAGNOSTIQUEUR TECHNIQUE IMMOBILIER – DPE

Individuel Tous types de bâtiments

Emis le :

22 juin 2016

Ce certificat est valable jusqu'au :

21 juin 2021

Directeur d'Apave Certification

JM VIONNET

MD DM

Annexe 5 – Etat des lieux

Annexe 6 – Etat des travaux réalisés et prévisionnels

1. Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années - Coût

Néant

2. Etat prévisionnel des travaux envisagés au titre des trois prochaines années – Budget prévisionnel

Néant

DM MD

ETAT DES LIEUX AU 31/01/2017

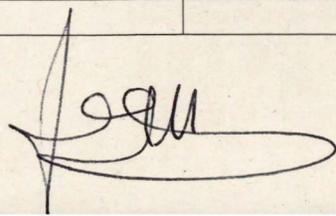
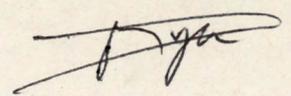
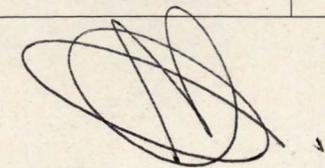
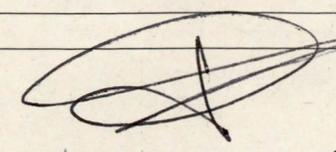
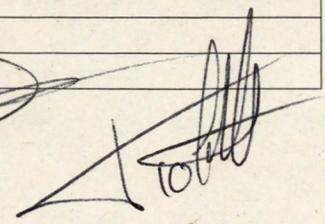
| | | ETAT / REMARQUES |
|---------------------|---|--|
| RDC | | |
| vitrine | portes automatiques | éclat vitrine Sud |
| sol | parquet bois | sol brut sous l'escalier |
| murs | placoplatre habillage panneaux blancs rails alu | |
| plafonds | peinture blanche | fissures |
| porte coulissante | sous escalier | mauvais état / fonctionnement |
| porte accès cave | | |
| éclairage | leds collées au plafond 2 spots vitrine 2 suspensions | décollage ponctuel |
| climatiseur | 1 télécommande | |
| alarme | Vérisure | |
| compteur électrique | | |
| tableau électrique | | refait 12/2016 |
| prises | | |
| BUREAU | | |
| sol | moquette | |
| murs | bruts étagères sur crémaillères | |
| plafond | ouverture sous toit plaque plexiglass | |
| éclairage | 1 néon | |
| prises | | |
| RESERVE | | |
| sol | parquet stratifié | |
| murs | placo peint | murs sales , trous de vis |
| plafonds | placo peint 1 chassis velux 09/2013 | |
| éclairage | | |
| WC / lavabo | porte coulissante | porte sale |
| prises | | pas de trappe robinet d'arrivée d'eau pièce wc mauvais état , carelage mal fini |

DM

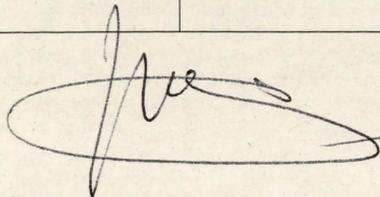
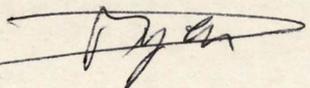
MD

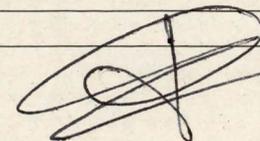
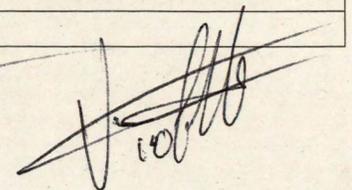
ETAT DES LIEUX AU 15/04/2023

| ETAT / REMARQUES | | ETAT / REMARQUES | |
|--------------------------|---|----------------------------|---|
| RDC | | RDC | |
| vitrine | éclat centre vitrine Sud 2 stores pare-soleil électriques bon état (à régler) | portes automatiques | RAS |
| sol | carrelage RAS | entrée | tapis brosse bon état |
| murs | carrelage RAS | peinture placo Nord | blanc bon état |
| plafonds | peinture blanche bon état | | |
| porte coulissante | peinturé grise RAS | sous escalier | RAS |
| porte accès cave | état origine | | |
| éclairage | 8 pavés lumineux RAS 4 spots vitrine RAS (récupérés par Mr DAOUI) 2 suspensions (récupérées par Mr DAOUI) | compteur électrique | éclat haut du coffret habillage |
| climatiseur | 2 télécommandes haut et bas | prises | 9 prises std, dont 1 triphasée, 1 internet, 1 téléphone |
| alarme | Vérisure sans abonnement | | |
| CHAMBRE FROIDE | | CHAMBRE FROIDE | |
| sol | RAS | | |
| murs | peinture état moyen | | |
| plafond | peinture blanche plaque plexi fermeture trappe | | |
| éclairage | sans | | |

| LABORATOIRE | | LABORATOIRE | |
|---------------------|---|-------------------------------------|--|
| sol | 6 éclat sur carreaux | baie coulissante sur magasin | RAS |
| murs | carrelage RAS | fenêtre sur escalier | RAS |
| plafond | Peinture blanche RAS | | |
| éclairage | 2 néons | prises | 3 triphasées, 1std |
| | | tableau électrique | bon état |
| RESERVE | | RESERVE | |
| sol | parquet stratifié 2 lames abimées côté WC | | |
| murs | placo peint blanc, peinture moyen état. Manque 1 morceau de plinthe | | |
| plafonds | placo peint blanc, peinture moyen état. Goulote haut côté Nord dégradée cause fuite eau | chassis Velux trappe plafond Sud | RAS |
| éclairage | 2 ampoules nues au plafond | prises | 3 prises std, 1 dans le SAS d'entrée |
| chauffage | 1 radiateur électrique | | |
| WC / lavabo | peinture blanche moyen état peinture encadrement porte moyen état | porte coulissante | RAS |
| ETAGE | | ETAGE | |
| sol | parquet bois + carrelage bon état. Couvre-joints manquant goulottes PVC au sol 1 carreau cassé coin SUD OUEST | rambarde acier + fil métal | RAS |
| murs | peinture blanche mauvais état | éclairage | spots RAS, bandes LED collées mauvais état |
| plafonds | peinture blanche moyen état | prises | 12 prises std, 2 interrupteurs doubles, 1 internet, 1 tél. |
| climatiseur | RAS | 1 bouche d'aération | |
| hottes d'aspiration | 2 en plafond | | |

| ESCALIER | | ESCALIER | |
|---|---|---------------------|-------|
| sol | parquet bois massif, nefs de marche métal | main courante métal | RAS |
| murs | peinture blanche bon état, | | |
| CAVE | | CAVE | |
| sol | ciment brut | éclairage | néons |
| murs | peinture blanche | | |
| plafonds | peinture blanche sur brut | | |
| 1 pompe de relevage et 1 bac de récupération des eaux | | | |
| | | | |
| | | | |
| DIVERS | | DIVERS | |
| | | | |
| Climatisation | 2 groupes derrière le bâtiment, dont 1 pour la chambre froide | | |
| Compteur d'eau dans les caves communes | | | |