

BAIL COMMERCIAL
entre la société « MAGENA »
et Monsieur et Madame Sébastien FAVETTE

Entre les soussignées,

1° - La société « MAGENA », société civile immobilière au capital de MILLE Euros (1 000 €), dont le siège social est à ALBERTVILLE (Savoie) 25 avenue du Général de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le n° 498 694 835

Représentée par Madame Marie-Claire SERGENTET, gérante de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après désignée sous le vocable « Le Bailleur »

D'UNE PART

2° - Et La société « NETT' ET CLEAN », société par actions simplifiée au capital de MILLE Euros (1 000 €) dont le siège social est à ALBERTVILLE (Savoie) 25 avenue Général de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le n° 884 161 977

Représentée aux présentes par Monsieur Sébastien FAVETTE, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après désignée sous le vocable « Le Preneur »

D'AUTRE PART

Bailleur et preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

La société « MAGENA », représentée par Madame Marie-Claire SERGENTET es-qualités, soussignée d'une part, donne à bail, conformément aux dispositions non contraires des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et sous les charges et conditions ci-après exprimées

A la société « NETT'ET CLEAN » représentée par Monsieur Sébastien FAVETTE, es-qualités, soussignée d'autre part, qui accepte

Les locaux dont la désignation suit :

SF DLW

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété à usage d'habitation et commercial, sis à ALBERTVILLE (Savoie) 25 avenue du Général de Gaulle, figurant au cadastre de ladite commune lieudit « 25 avenue du Général de Gaulle » Section AE numéro 5 pour une contenance de 2 a 79 ca, à savoir :

Le lot numéro 5

Au sous-sol une cave située au-dessous du local commercial et dont l'accès s'effectue par la descente d'escalier intérieur,

Au rez-de-chaussée un local commercial composé d'un magasin, d'un arrière magasin, d'un dégagement, de deux pièces et d'un wc

Et les 203/1000^{èmes} des parties communes générales de catégorie I

Et les 376/1000^{èmes} des parties communes spéciales de catégorie III

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et se comportent, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités aux fins des présentes

ETAT DES LIEUX

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués. Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux, en autant d'exemplaires que de parties et se trouve ci-annexé.

En tant que de besoin, il est fait rappel aux parties et notamment au Bailleur de l'article L 145-40-1 du Code de Commerce :

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conserve par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil. »

AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exploitation d'un fonds de commerce de pressing, blanchisserie, vente de produits de nettoyage et location d'appareils de nettoyage.

Le preneur ne devra exercer d'une façon générale aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des lieux loués.

SF

rw

Le preneur devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ses activités, en sorte que le bailleur ne puisse être inquiété sur ce point.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commenceront à rétroactivement du 1^{er} juillet 2020 pour se terminer 30 juin 2029.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de Commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le locataire a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de Commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de Commerce 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.

LOYER

1° - Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de SEIZE MILLE Euros (16 000 €).

Ce loyer s'entendant hors taxes sur la valeur ajoutée, le preneur s'engage en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

2° - Paiement du loyer

Le loyer convenu, sera payable, avec le montant de la T.V.A. en vigueur, mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois, entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de paiement par chèque le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourra être acquise au bailleur en cas de chèque sans provision.

3° - Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-7 et L 145-38 du Code de Commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice.

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), en prenant pour base de référence, de convention expresse entre les parties, le dernier indice publié au jour de la signature des présentes soit celui du trimestre valeur :, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le preneur ne pourrait, en aucun cas, en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle versée précédemment, sauf compte ultérieur ; le paiement sera accepté à titre de provision sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales. En cas de révision, le nouveau loyer ainsi que les nouvelles charges feront l'objet d'un acte en suite des présentes dont tous les frais, droits et honoraires seront à la charge du preneur, lequel s'oblige à leur paiement.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et en donne bonne et valable quittance, une somme de MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS Euros et trente-trois centimes (1 333,33 €) correspondant à un mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le locataire de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le locataire ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

SF

rw

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

CHARGES

Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet ;

Le preneur devra supporter et rembourser au bailleur, en sus du loyer, outre les charges afférentes aux parties privatives du lot loué, l'ensemble des charges de copropriété concernant ces mêmes locaux, à l'exception des frais et honoraires du syndic. Ces charges, définies par l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sont les suivantes :

- les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. Ces charges sont réparties entre les divers lots proportionnellement aux tantièmes de copropriété afférents à chaque lot. Il est précisé que ne seront pas supportées par le locataire les charges correspondant à des travaux ou réparations, auxquels il n'a pas à participer en vertu des clauses du présent bail. Par ailleurs, le bailleur ne pourra récupérer à l'encontre du locataire aucune des charges qui lui sont personnellement imputables en vertu de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée ;
- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. La grille de répartition de ces charges entre les divers lots figure dans le règlement de copropriété dont une copie se trouve ci-après annexée.

Le bailleur précise ici, qu'à ce jour il n'a pas été procédé à la nomination d'un syndic de copropriété et qu'aucune charge n'a été supportées par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Cependant si des charges devaient être supporter et rembourser au bailleur et pour autant qu'il en existe, celles-ci seront payées de la manière suivante : Le preneur versera chaque mois en sus du loyer une provision. Il sera procédé en fin d'année à une régularisation des charges. Le bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé suivant le cas.

Le montant de la provision mensuelle versée par le preneur pourra être adapté annuellement afin d'être au plus proche du coût des charges supportées précédemment et éviter ainsi des montants de régularisation trop importants.

SF

rw

IMPOTS ET TAXES

Le locataire acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Générale des Impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le locataire remboursera au bailleur, la taxe de balayage la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de l'immeuble.

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A – Travaux effectués par le preneur

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation

SF

fnw

écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur. Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

B – Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat des copropriétaires

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le locataire.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du locataire ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous

agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués

REPARATIONS

A – Réparations à la charge du bailleur

En exécution de l'article R 145-35, 1° du Code de Commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, où les parties communes de l'immeuble.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3^e civ. 13 juillet 2005, n° 04-13-764 JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 du Code Civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

B – Réparations à la charge du locataire

Le locataire supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état. Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

C – Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le locataire supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble, en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code Civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure, au sens défini ci-dessus. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur

Le locataire, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

SF

rw

A défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A – Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Le locataire veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Le preneur devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans ces locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

SF orw

C - Obligation de maintenir les locaux ouverts

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.

D - Visite des lieux

1° - En cours de bail

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant et le syndic de copropriété ou son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2° - En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou ses représentants, à raison de 4 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre bailleur et locataire, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du locataire.

Le preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si les locaux loués sont mis en vente, le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourra être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A - Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

SF

MEW

B – Responsabilités et recours

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code Civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code Civil ;

f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En outre, il est expressément convenu :

que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Sf ruw

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 loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant et appartenant au bailleur 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 le local 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 de tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur, toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble et ses équipements, ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

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.

DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

SF

grw

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L 145-16-1 du Code de Commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code Civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de Commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a pleinement informée des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 imposant au propriétaire l'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

DIAGNOSTIC AMIANTE

Préalablement aux présentes, il a été effectué par la société « ALPES CABINET D'EXPERTISES », situé à Tournon (Savoie) 93 Nant Potin, un diagnostic technique amiante en application du décret n° 2011-629 du 3 juin

Sx

rw

2011, de l'arrêté du 12 décembre 2012 modifié par l'Arrêté du 26 juin 2013, articles R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du Code de la Santé publique, dont le rapport délivré le 1^{er} février 2018, est demeuré ci-annexé.

Aux termes de ce rapport il résulte :

« Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

DISPENSE D'URBANISME

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le rédacteur des présentes de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le rédacteur.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à regard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des Informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques en date des présentes, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 19 février 2013.

Les risques pris en compte sont : inondation.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone moyenne (3).

SF NW

Le preneur déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Radon

L'immeuble est situé sur une commune à potentiel de niveau 3

Une copie de la cartographie d'alea retrait gonflement des argiles est demeurée annexée.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

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 en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de L'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 ^{ère}
de 701 à 1500 personnes	2 ^{ème}
de 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
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.	5 ^{ème}

Il convient de distinguer :

1 - L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser avant le 1^{er} mars 2015 à la préfecture une attestation d'accessibilité accompagnée de pièces justificatives. Un arrêté en fixera les modalités.

SF
RW

2 - L'ERP va devenir accessible

Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,

- sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une attestation d'accessibilité.

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

RESTITUTION DES LOCAUX

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 50 Euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

SF maw

Un mois avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire 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 locataire. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

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

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée « prorata temporis », pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

VENTE DES LOCAUX LOUES

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du locataire dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

SOLIDARITE INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu, de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

SF

MW

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur sans que celui-ci n'ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 50 Euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif tel qu'indique en tête des présentes.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code Civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

FRAIS – ENREGISTREMENT

Tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence seront supportés par le preneur.

Le preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

SF RW

Fait à ALBERTVILLE (Savoie)
L'an deux mil vingt
Et le deux juillet

SF

Pour la Sté « MAGENA »
Mme Marie-Claire SERGENTET

Pour la Sté « NETT'ET CLEAN »
M. Sébastien FAVETTE



SF new



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SAVOIE

Direction Départementale des Territoires
Service Sécurité et Risques
Unité Risques

**Arrêté préfectoral DDT/SSR/unité risques n° 2019-0880
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques et pollutions sur la commune d'Albertville**

Le Préfet de la Savoie,
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales,

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

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

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,

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 l'arrêté préfectoral du 8 mars 2019 de délégation de signature du préfet au directeur départemental des territoires de la Savoie,

VU l'arrêté préfectoral n° 2016-1476 du 15 novembre 2016 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Savoie,

VU l'arrêté préfectoral IAL n° 2016-1607 du 22 décembre 2016 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune d'Albertville,

VU la modification des fiches communales d'information sur les risques et les pollutions de septembre 2018 intégrant l'information relative à la pollution de sols et la situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon,

SUR proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de la Savoie,

ARRETE

Article 1^{er} : L'arrêté préfectoral IAL n° 2016-1607 du 22 décembre 2016 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'Albertville sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

SF nw

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,
- le niveau du potentiel radon
- la mention des secteurs d'information sur les sols (SIS)
- le nombre des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables à la mairie d'Albertville et à la Direction Départementale des Territoires de la Savoie.

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'Albertville et à la chambre départementale des notaires de la Savoie.

Le présent arrêté sera affiché en mairie ; l'accomplissement de cette publicité incombe aux maires. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Savoie.

Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal : Le Dauphiné.

Cet arrêté et le dossier communal d'information seront accessibles depuis le site Internet des services de l'État en Savoie : www.savoie.pref.gouv.fr

Article 5 : Conformément aux articles R.421-1 à R.421.7 du code de justice administrative, le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs.

Dans le même délai, un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

Article 6 : Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le directeur de cabinet, Monsieur le sous-préfet d'Albertville, Monsieur le directeur départemental des territoires de la Savoie et Monsieur le maire de la commune d'Albertville sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Chambéry, le

Pour le Préfet, par délégation,

- 6 SEP. 2019


Le Directeur Départemental
des Territoires

Hervé BRUNELOT

SF

ou eu



Préfecture de la Savoie

Code postal : 73200

Commune d'Albertville

Code INSEE : 73011

Fiche communale d'information risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Annexe à l'arrêté préfectoral
n° 2019 - 0880

du 06/09/19

mis à jour le 06/09/19

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- | | | | |
|---|------------------|--------|-------|
| ■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N | ¹ oui | x | non |
| prescrit | | | |
| anticipé | | | |
| approuvé | x | date | |
| ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : | | | |
| inondations | x | autres | |
| > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux | oui | x | non |
| ■ La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N | ¹ oui | | non x |
| prescrit | | | |
| anticipé | | | |
| approuvé | | date | |
| ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : | | | |
| inondations | | autres | |
| > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux | oui | | non |
| ■ La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N | ¹ oui | | non x |
| prescrit | | | |
| anticipé | | | |
| approuvé | | date | |
| ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : | | | |
| inondations | | autres | |
| > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux | oui | | non |

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

- | | | | |
|---|------------------|--------|-----|
| > La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M | ² oui | non | x |
| prescrit | | | |
| anticipé | | | |
| approuvé | | date | |
| ² Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : | | | |
| mouvement de terrain | | autres | |
| > Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux | oui | | non |

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

- | | | | |
|---|------------------|-----------------|----------------------|
| > La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit | ³ oui | non | x |
| ³ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : | | | |
| effet toxique | | effet thermique | effet de surpression |
| > La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé | oui | non | x |
| > Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement | oui | | non |
| > Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements | ⁴ oui | | non |

⁴ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

SF ou w

page 1

Code postal : 73200

Commune d'Albertville

Code INSEE : 73011

page 2/2

Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1
très faible

zone 2
faible

zone 3
modérée

zone 4 x
moyenne

zone 5
forte

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3

oui

non x

Information relative à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)

oui

non x

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

> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés

. de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

nombre 2

. de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique

nombre 0

Pièces jointes *

Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Extraits de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Documents accessibles sur « L'observatoire des territoires » (<http://www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/Communes/carteppr.php>).

A noter que les PPR sont consultables en mairie et à la préfecture de la Savoie

Cartographies relatives au zonage réglementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des Immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Documents accessibles sur « L'observatoire des territoires » (<http://www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/Communes/carteppr.php>), « Géorisques » (<http://www.georisques.gouv.fr/>), « Géoportail » (<https://www.geoportail.gouv.fr/>) et sur le site www.planseisme.fr

A noter que les PPR sont consultables en mairie et à la préfecture de la Savoie

Date : 06 septembre 2019

Le Préfet de La Savoie

SF. RW



Alpes Cabinet d'Expertises

☎ 04.79.38.88.21

E-mail : ace.alpes@orange.fr

FACTURE N° 18138

Veuillez rappeler la référence ci-dessus lors du règlement.

Bien immobilier concerné	Type: Local commercial Adresse: 25 Avenue Général de Gaulle Pressing "Eco net" Ville: 73200 ALBERTVILLE	n° lot nc Section nc Parcelle (s) nc
Propriétaire	SCI MAGENA représenté par Madame SERGENTET-VIDAL Marie-Claire 25 Avenue Général de Gaulle 73200 ALBERTVILLE	
Date diagnostique	26/01/2018	
Ordonnateur	SCI MAGENA représenté par Madame SERGENTET-VIDAL Marie-Claire	

OBJET	Qt	Prix U ttc €	Prix T ttc €
Certificat de superficie " Loi carrez "	0	-	-
Repérage des matériaux et produits contenant de l'AMIANTE	1	-	-
Etat de l'installation intérieure d'électricité	0	-	-
Diagnostic de Performance Énergétique " DPE "	1	-	-
Etat de l'installation intérieure de Gaz	0	-	-
Constat des risques d'exposition au plomb " CREP "	0	-	-
Etat des risques naturels, miniers et technologiques " ERNMT "	0	-	-
Prélèvement (s) et analyse (s) échantillon amiante	0	-	-
Forfait	1	250	250

SOUS MONTANT TOTAL	250,00 €
TOTAL HT	208,33 €
TVA 20 %	41,67 €
TOTAL TTC	250,00 €

Règlement à adresser à : Alpes Cabinet d'Expertises

93 chemin Nant Potin
73460 TOURNON

Fait à Albertville 01/02/2018

Coordonnées bancaires

Domiciliation CCM ALBERTVILLE 102 RUE DE LA REPUBLIQUE 73200 ALBERTVILLE
IBAN FR76 1027 8088 9100 0201 2070 105
BIC CMCIFR2A

Pénalités de retard (taux annuel) : 9.00% - Une indemnité forfaitaire de 40€ pour frais de recouvrement sera appliquée en cas de retard de paiement conformément aux articles L441-3 et L441-6 du code de commerce - Pas d'escompte pour paiement anticipé - Date d'échéance : A réception de facture

SARL au capital de 3000 €
siège social 93 chemin du Nant Potin 73460 TOURNON
RCS CHAMBERY - SIRET 484 850 532 00033
N° TVA intracommunautaire (VAT) FR 39 484 850 532

SF RW



Alpes Cabinet d'Expertises

CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION

PREALABLE. - L'envoi de documentations et tarifs est fait à titre de renseignement. Il ne constitue pas un engagement de notre part. Nos produits et prestations peuvent être modifiés ou supprimés à tout moment sans avis préalable.

COMMANDE. - Par le fait de la commande, le client reconnaît avoir pris connaissance et accepté nos conditions d'intervention. Les clauses contraires qui lui seraient propres ne s'appliquent pas.

Un ordre confirmé est ferme et non modifiable, sauf accord écrit de notre part.

Nous nous efforçons de respecter les délais fixés. S'ils ne peuvent être tenus, ils ne donnent pas lieu à dommages et intérêts.

INTERVENTION. - Le client donne accès à tous les lieux, renseignements et documents utiles au bon déroulement de la mission confiée au prestataire. Il ne pourra être reproché à ce dernier une omission ou erreur résultant d'un manquement à cette condition.

RAPPORT. - La mission confiée débouche sur un compte-rendu écrit. Le client dispose de sept jours à l'issue de la réception du compte-rendu pour faire part de ses observations. A l'issue de ce délai, la prestation est considérée comme validée.

PERIMETRE DE LA PRESTATION. - La responsabilité du prestataire est limitée à sa mission. Le client conserve sa responsabilité pleine et entière, sans transfert au prestataire. La mission confiée est liée à un état et une date donnés. Les évolutions ultérieures ne concernent en aucun cas le prestataire et relèvent de la responsabilité normale du client. Le prestataire est tenu à une obligation de moyens.

UTILISATION. - Le client ne dispose de la jouissance de la prestation vendue qu'à l'issue du paiement intégral du prix principal et accessoire. Le rapport constitue un tout indissociable. A ce titre, le client assumerait totalement les conséquences éventuelles d'une diffusion partielle à un tiers.

PAIEMENT. - Nos factures sont payables au comptant et sans escompte. En cas de retard de paiement, seront exigibles, conformément à l'article L 441-6 du code de commerce, une indemnité calculée sur la base de trois fois le taux de l'intérêt légal en vigueur ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros.

LITIGE. - Les litiges sont de la compétence exclusive des tribunaux d'Albertville.



Alpes Cabinet d'Expertises



06.69.69.49.87

Tél: 04.79.38.88.21

e-mail ace.alpes@orange.fr

DOSSIER:

18138



PROPRIETAIRE

SCI MAGENA représenté par Madame SERGENTET-VIDAL Marie-Claire

25 Avenue Général de Gaulle

73200 ALBERTVILLE

ADRESSE DU BIEN

Pressing "Eco net" 25 Avenue Général de Gaulle

73200 ALBERTVILLE

Cadastre - Section : nc, Parcelle : nc

Appartement n° -

Lot n° nc

Niveau n° 0

EXPERTISES

-
Constat relatif aux matériaux contenant de l'amiante
Diagnostic de Performance Énergétique " DPE "

-
-
-
-
-

SF RW



Alpes Cabinet d'Expertises

☎ 04.79.38.88.21

e-mail ace.alpes@orange.fr

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI.

Référentiel : Arrêtés du 12 décembre 2012, pris pour l'application de l'article R. 1334-21 du code de la santé publique, introduit par le décret no 2011-629 du 3 juin 2011

Dossier 18138	Bien immobilier concerné	Type: Local commercial	Section : nc
		Adresse: 25 Avenue Général de Gaulle Pressing "Eco net"	Parcelle (s) : nc
		Ville: 73200 ALBERTVILLE	N° Lot : nc
			Etage : 0
Propriétaire	SCI MAGENA représenté par Madame SERGENTET-VIDAL Marie-Claire 25 Avenue Général de Gaulle 73200 ALBERTVILLE		
Ordonnateur	SCI MAGENA représenté par Madame SERGENTET-VIDAL Marie-Claire		
Date du permis de construire, ou si non communiquée, date de construction :		nc	
Date de commande : 26/01/2018		Date du repérage : 26/01/2018	
Description du bien	Local commercial sur cave selon les croquis joints.		

CONCLUSION

Absence d'amiante: Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le présent constat comprend 6 pages dont les annexes suivantes:

- 0 procès verbaux d'essai des échantillons prélevés.
- 0 critères d'évaluation des matériaux repérés contenant de l'amiante.
- 1 plan(s) de repérage.

Le(s) critère(s) permettant(s) de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante sont :	Jugement personnel.
Obligations issues des résultats de repérage des produits des listes A et B :	Sans objet.
Avertissement :	L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires. dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante s'applique aux seuls matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique accessibles sans travaux destructif, ce rapport ne peut pas être utilisé comme repérage avant démolition ou avant travaux.

Fait à Albertville
le 01/02/2018

Auteur du constat:
Fernand AFONSO

Signature:

SF RW

Composants recherchés susceptibles de contenir de l'amiante selon annexe au décret 2011-629

Liste A : Flocages, calorifugeages, faux plafonds.

Liste B :

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

Composants repérés selon les listes A et B	Localisation précise	Mode identification Jugement personnel, marquage du matériau, ou n°échantillon	Etat de conservation selon le résultat de la grille d'évaluation
--	----------------------	---	--

A: Flocages, calorifugeages et faux plafonds

Néant	-	sans objet	-
-------	---	------------	---

B.1 Parois verticales intérieures

Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.

Néant	-	sans objet	-
-------	---	------------	---

B.2 Planchers, plafonds

Planchers.

Néant	-	sans objet	-
-------	---	------------	---

Plafonds.

Néant	-	sans objet	-
-------	---	------------	---

B.3 Conduits, canalisations et équipements intérieurs

Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...).

Néant	-	sans objet	-
-------	---	------------	---

Clapets/volets coupe-feu. Porte coupe-feu. Vide-ordures.

Néant	-	sans objet	-
-------	---	------------	---

B.4 Eléments extérieurs

Toitures

Néant	-	sans objet	-
-------	---	------------	---

Bardages et façades légères

Néant	-	sans objet	-
-------	---	------------	---

Conduits en toiture et façade.

Néant	-	sans objet	-
-------	---	------------	---

Etat de conservation en cas de présence d'amiante et obligations.

Liste A - 1 : Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation des flocages, calorifugeages ou faux-plafonds.

2 : Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement des flocages, calorifugeages ou faux-plafonds.

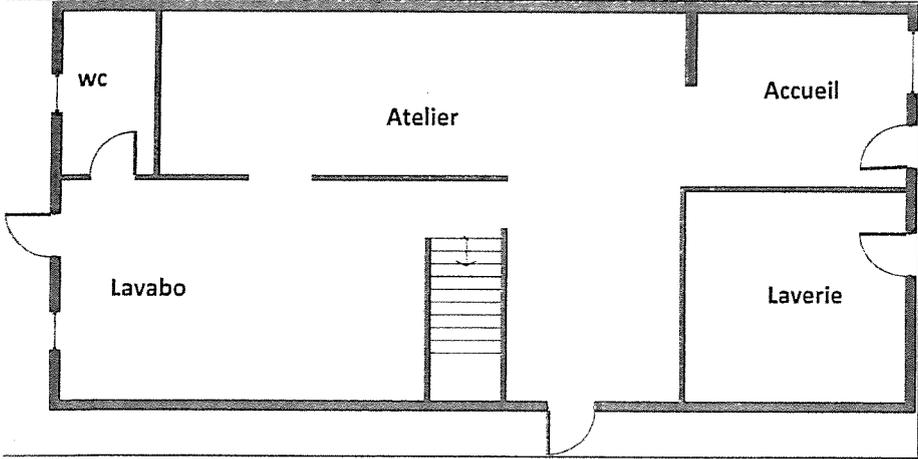
3 : Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement des flocages, calorifugeages ou faux-plafonds

Liste B - EP : évaluation périodique / AC1: action corrective de premier niveau / AC2: action corrective de second niveau

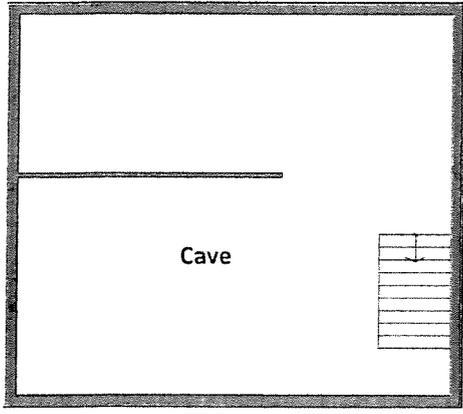
SF new

Croquis figuratif sans échelle.

Niveau Rdc



Sous sol



SF raw

Ajout par rapport à la norme : Liste des locaux visités.

Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Remarques
Accueil	0	oui	
Atelier	0	oui	
Laverie libre service	0	oui	en annexe
Lavabo	0	oui	
WC	0	oui	
Cave	-1	oui	
Cage escalier	0 > -1	oui	

Ajout par rapport à la norme : Description des revêtements en place au jour de la visite.

Local / partie d'immeuble	Etage	sol	mur	plafond
Accueil	0	carrelage	panneau composite	Dalles de faux plafond récentes de type fibres minérales mélangé à voie humide.
Atelier	0	carrelage	panneau composite, faïence, peinture / plâtre	
Laverie libre service	0	carrelage	peinture / plâtre, panneau composite	
Lavabo	0	carrelage	faïence, tapisserie	peinture / plâtre
WC	0	carrelage	faïence, tapisserie	peinture / plâtre
Cave	-1	bois	bois	bois
Cage escalier	0 > -1	carrelage	bois	bois
Le clos. le couvert	-	Néant		
Canalisations	-	Canalisations en acier, pvc et cuivre		
Extérieur	-	-		

SF RW

DEKRA

CERTIFICAT

DE COMPETENCES

Diagnostic immobilier certifié

DEKRA CERTIFICATION SAS certifie que Monsieur

Fernand AFONSO

est titulaire du certificat de compétences N° 0711952 pour

	DU	AU
- Diagnostic amiante sans échantillonnage	31-10-2012	30-10-2017
- Diagnostic de performance énergétique	13-09-2017	13-09-2022
- Diagnostic de performance énergétique dans types de bâtiments	13-09-2017	13-09-2022
- Etat relatif à l'installation intérieure de gaz	20-11-2012	20-11-2017
- Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité	17-09-2013	16-09-2018

Le certificat de compétences est délivré par DEKRA CERTIFICATION SAS, 10 rue de la République, 73440 Tournon, France. Le titulaire du certificat est tenu de respecter les obligations de compétence définies dans le référentiel de compétences correspondant à son activité. Le titulaire du certificat est tenu de respecter les obligations de compétence définies dans le référentiel de compétences correspondant à son activité. Le titulaire du certificat est tenu de respecter les obligations de compétence définies dans le référentiel de compétences correspondant à son activité.

Le Directeur Général, Yann MANGUY
 Directeur de 10282-0017

ATTESTATION

SARL ALPES CABINET D'EXPERTISE
 93 CHEMIN DU NANT POTIN
 73460 TOURNON FR

AGENT
 SARL PELLERIN COLIN DUCROIX
 17 RUE MICHAEL FARADAY
 52700
 18000 SOULCES
 TEL: 02 48 23 48 48
 FAX: 02 48 29 54 77
 Email: ALPES@ALPES-EXPERTISE.FR
 P0246166 - 05100153-1

Nos références :
 Contrat n° 6821920404
 Chiffre n° 20042017

Le 01/09/2017, SARL ALPES CABINET D'EXPERTISE, 17 RUE NANT POTIN, 73460 TOURNON, a été agréé par l'Etat pour exercer l'activité de diagnostic immobilier.

Le 01/09/2017, SARL ALPES CABINET D'EXPERTISE, 17 RUE NANT POTIN, 73460 TOURNON, a été agréé par l'Etat pour exercer l'activité de diagnostic immobilier.

Fait à SOULCES
 le 23/08/2017
 P. B.

AXA FINANCE SA
 Société soumise au droit de la France
 Capital de 300 millions de Francs (€) - 300 000 000 €
 Siège social : 100 rue de la République - 52000 CHAMBERY
 RCS CHAMBERY - SIREN 4848 50 532

Alpes Cabinet d'Expertises

ATTESTATION SUR L'HONNEUR (en application de l'article R 271-3 du Code de la Construction et de l'habitation)

Je soussigné, Fernand AFONSO

ATTESTE SUR L'HONNEUR être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction à savoir

- disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier,

	Electricité	Amiante	Gaz	Amiante avec échantillonnage	DPE sans type de bâtiment
n° de certification :	DTI - 1952	DTI - 1952	DTI - 1952	DTI - 1952	DTI - 1952
date de certification :	17-09-2013	31-10-2017	28-11-2012	31-10-2017	13-09-2017
date de fin de certification :	17-09-2018	30-10-2022	28-11-2017	30-10-2022	13-09-2022
organisme de certification :	DEKRA	DEKRA	DEKRA	DEKRA	DEKRA

voir soussigné une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.

- n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations, ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- disposer d'une organisation et de moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- la conscience que toute fautive déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales, est passible de sanction pénale d'un montant de 1 500 € par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Fait à Albertville
Le 31 octobre 2017

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation
 « Les diagnostics prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-3 sont effectués par une personne physique ou morale qui est titulaire d'une certification de compétence délivrée par l'Etat. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations, ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier. »

Article R271-3 du Code de la Construction et de l'habitation
 « Lorsque la programmation prévoit une ou plusieurs interventions de diagnostic, l'état de l'immeuble ou de l'équipement est constaté et les diagnostics sont effectués par une personne physique ou morale qui est titulaire d'une certification de compétence délivrée par l'Etat. »

211
SF raw

Diagnostic de performance énergétique

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

(6.3.c bis)

N° : 18138 / 1
 Réf. Ademe : 1873V8000077@
 Référence du logiciel validé : Imm'PACT DPE Version 7A
 Valable jusqu'au : 11/02/2028
 Le cas échéant, nature de l'ERP : ERP de la 5ème catégorie
 Année de construction : entre 1948 et 1974

Date de visite : 26/01/2018
 Date d'établissement : 13/02/2018
 Diagnostiqueur : Fernand AFONSO
 Alpes Cabinet d'Expertises - TOURNON
 Tél. : 04 79 38 88 21
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par DEKRA Certification 5 avenue Garlande 92220 BAGNEUX. Le N° du certificat est DTI1952 délivré le 13/09/2017 et expirant le 12/09/2022.

Adresse : 25 Avenue Général de Gaulle - Pressing «Eco net» 73200 ALBERTVILLE

Bâtiment entier Partie de bâtiment (à préciser) : Pressing «Eco net» Sth : 110 m²

Propriétaire :
 Nom : SCI MAGENA représenté par Madame SERGENTET-VIDAL M
 Adresse : 25 Avenue Général de Gaulle ALBERTVILLE

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 2017

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie en kWh _{EF}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Electricité	71095 kWh _{EF}	183425 kWh _{EP}	11176 € TTC
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	93 € TTC
TOTAL	71095 kWh_{EF}	183425 kWh_{EP}	11269 € TTC

Consommations énergétiques

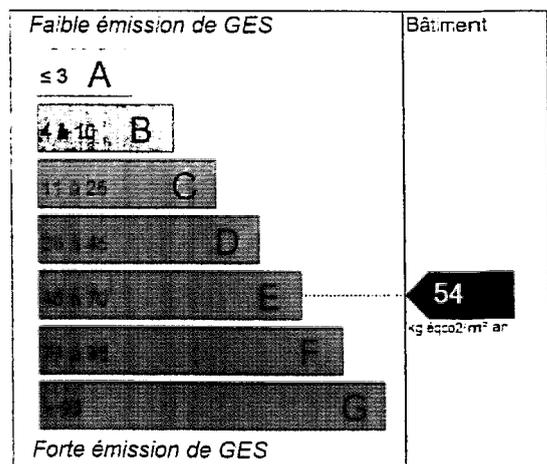
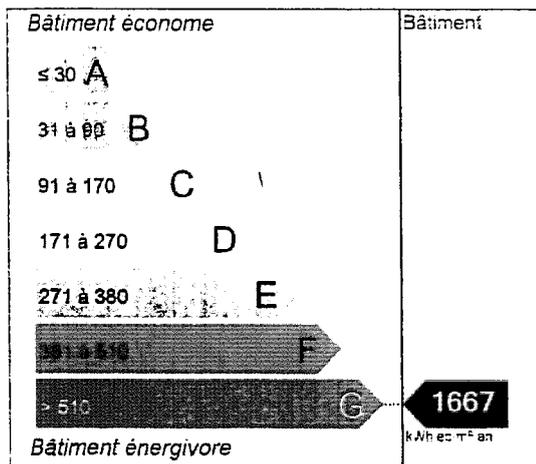
(en énergie primaire)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : 1667 kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions : 54 kg CO₂/m².an



S/F RW

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : - Mur 1 : blocs de béton pleins, ép. 20 cm ou moins, isolation par l'intérieur (ITI), épaisseur d'isolation : 10 cm	Système de chauffage : Installation de chauffage - Chauffage 1, convecteurs NFC, énergie électrique, chauffage individuel	Système de production d'eau chaude sanitaire : - Ecs 1, chauffe-eau standard, énergie électrique, Ecs individuel ; accumulation : 300 l - Ecs 2, chauffe-eau standard, énergie électrique, Ecs individuel ; accumulation : 300 l
Toiture : - pas de paroi déperditive	Système de refroidissement : - sans objet	Système d'éclairage : - sans objet
Menuiseries ou parois vitrées : - Porte-fenêtre battante sans soubassement, Fenêtre fixe : métallique à rpt, double vitrage, épaisseur des lames d'air : 12 mm - Fenêtre battante : bois, double vitrage, épaisseur des lames d'air : 6 mm - Fenêtre battante : pvc, double vitrage, épaisseur des lames d'air : 16 mm		Système de ventilation : - Ventilation par ouverture des fenêtres
Plancher bas : - Plancher bas, dalle béton, non isolé(e)	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : - sans objet	
Nombre d'occupants :	Autres équipements consommant de l'énergie : -6 machines à laver, usage : autres_usages, -4 séchoirs, usage : autres_usages, -1 mannequin à veste, usage : autres_usages,	
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh_{EP}/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : - aucun		

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

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

Énergie finale et énergie primaire

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

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires :

Néant

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

CONSEILS POUR UN BON USAGE

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les 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 portes vitrées s'il n'en existe pas.

Eclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Eviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.

- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

RECOMMANDATIONS D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

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

Mesures d'amélioration

Isolation du plancher bas en sous face

Commentaires : La résistance thermique minimale de l'isolant doit être de 3 m².K/W.

Mise en place d'un thermostat d'ambiance programmable.

Commentaires : Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.

Remplacement des ballon d'ECS par un chauffe-eau thermodynamique sur air ambiant

Commentaires : Le chauffe-eau thermodynamique est muni d'une pompe à chaleur qui transfère les calories de l'air ambiant à l'eau. Il peut être couplé à un dispositif de récupération de chaleur sur la VMC. Attention, il peut être bruyant.

Commentaires :

Les consommations d'ECS ont été estimées selon la méthode des consommations réelles.

Surface utile approximative.

L'étiquette énergie de la page 1 s'exprime en énergie primaire (et non en énergie finale, c'est à dire ce que l'utilisateur consomme et paie) et dans le cas de l'électricité il faut 2,58 kWh d'énergie primaire pour 1 kWh d'énergie finale, ce qui est pénalisant pour ce classement graphique : Pour que vous disposiez de cette énergie, il aura fallu la produire, la distribuer, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire (les kWh_{ep}), est le total de toutes ces énergies consommées et dans le cas de l'électricité il faut produire 2,58 kWh d'énergie primaire (à la centrale nucléaire par exemple) pour 1 kWh d'énergie finale restituée à votre compteur, ce qui est pénalisant pour le classement graphique qui s'exprime en énergie primaire.

Ce diagnostic de performance énergétique tient compte de la moyenne des consommations communiquées par le propriétaire, nécessaire à l'activité du commerce, y compris éclairage, bureautique, ...

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : www.infoenergie.org

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr