

# RENOUVELLEMENT de BAIL COMMERCIAL

FNAIM

Le présent bail est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**Madame Madeleine BAUDERE épouse VIGIER** demeurant à CHAMPS sur MARNE (77420), 48, rue des Capucines, agissant en qualité d'usufruitière ;  
**Et Madame Mireille VIGIER épouse HOZATTE** demeurant à HERBLAY (95220), 24, rue de la Frette, **Madame Maud VIGIER épouse CHEZALVIEL** demeurant à La FRESNAY 27410 GRANCHAIN et **Monsieur Philippe LEMAITRE-VIGIER** demeurant à CHELLES (77500), 41, rue de Chelléen, agissant en qualité de nu-propriétaires, représentés par la société **TRANSACTION GESTION CONSEIL IMMOBILIER (TGC Immobilier)** agissant en vertu de son mandat de gestion numéro 50 en date du 08/11/2011 SARL au capital de 55.000 €, ayant son siège social à Paris (75003), 8, rue des Francs Bourgeois, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 478 460 207, disposant par ailleurs d'un établissement secondaire situé à Paris (75003) 129 rue de Turenne, Tél : 01 42 17 40 20 ; Fax : 01 42 17 02 10, mail : veronique.jacquier@tgcimmobilier.com; Titulaire de la carte professionnelle «Gestion Immobilière» n° G 5448 garanti(e) par la Caisse de Garantie de l'Immobilier (CGAIM), 89 rue La Boétie – 75008 PARIS, sous le n°26.523 pour un montant de 600.000 €, et titulaire par ailleurs de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° T 12747, toutes deux délivrées par la Préfecture de Police de Paris, représentée aux présentes par **Madame Véronique JACQUIER** en sa qualité de gérant,

**Ci-après dénommés « LE BAILLEUR », d'une part,**

ET :

**Monsieur Philippe, Maurice ERNOULT**, boucher demeurant à VELIZY VILLACOUBLAY (78140), 1, chaussée de l'Etang des Ecrevisses, né à ROMORANTIN – LANTHENAY (41200) le 4 octobre 1966 immatriculé au RCS de NANTERRE sous le n° 389 906 777.

**Ci-après dénommé « LE PRENEUR » d'autre part,**

## IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT:

Par acte sous seing privé en date 25 janvier 1988, M. Vigier a consenti un bail à M. et Mme Jean Michel NOUHAUD pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir rétroactivement le 1<sup>er</sup> octobre 1984 pour se terminer le 30 septembre 1993 portant sur un local commercial situé 2 rue du Pavé de Meudon à Chaville (92370) en renouvellement de baux antérieurs moyennant un loyer de 36.000 FRF.

5 EP

Le 29 mars 1993, le bailleur a fait délivrer congé avec offre de renouvellement. Au terme d'une procédure en fixation des conditions du nouveau bail, le loyer a été fixé par le juge des baux commerciaux à 66.386 FRF.

En cours de procédure, les époux NOUHAUD ont cédé leur fonds de commerce à la SARL LE LYS BLEU. Le bail renouvelé est venu à échéance le 30 septembre 2002.

Le bailleur a délivré un nouveau congé avec offre de renouvellement. Le bail a été renouvelé en date du 1<sup>er</sup> octobre 2002 et le loyer fixé à la somme de 11.855,76 €.

Monsieur Georges VIGIER est décédé à BRY sur MARNE le 20 avril 2006, laissant pour recueillir sa succession Madame Madeleine BAUDERE son épouse usufruitière et ses trois enfants nu-propriétaires.

Le 5 décembre 2006, par acte notarié, la SARL LE LYS BLEU a cédé son fonds de commerce moyennant le prix de 76.300 € à Monsieur Philippe ERNOULT, cession agréée par le Bailleur.

A l'issue de la dernière révision triennale effectuée en date du 01/10/2008 le loyer annuel a été porté à 15.329,28 €.

### ***IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :***

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à usage commercial, conformément aux articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-1 à R 145-33 du code de commerce et aux dispositions résiduelles non codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, en renouvellement du bail du 1<sup>er</sup> octobre 2002 consenti à la SARL LE LYS BLEU, au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

## **I - CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1. SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS**

#### **Désignation de l'immeuble**

- adresse : 2 rue du Pavé de Meudon à CHAVILLE (92370)
- consistance : un pavillon
- statut juridique : en pleine propriété

#### **Désignation des Locaux**

Les lieux visés par le présent renouvellement consistent dans un pavillon composé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'une cave distribué comme suit :

Au rez de chaussée : une boutique avec chambre attenante, un laboratoire et un dégagement ;  
Au premier étage : un appartement de 3 pièces à usage commercial, une salle d'eau avec WC ;  
Au sous-sol : une cave avec un accès intérieur par un escalier comprenant une réserve et le local compresseur.

### **2. DURÉE DU BAIL ET PRISE D'EFFET**

- Durée initiale du bail : neuf années à compter de sa date d'effet.

5

12

- Date d'effet du bail : 1<sup>er</sup> octobre 2011
- Date d'expiration du bail : 30 septembre 2020

### 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les locaux devront être affectés par le PRENEUR à l'usage exclusif de :  
Boucherie, charcuterie, triperie, volailles, conserves et épicerie fine à l'exclusion de toute autre activité.

### 4. LOYER, INDEXATION, RENOUVELLEMENT

#### 4.1 - Loyer :

Le loyer annuel hors taxes et hors charges est fixé par application de l'indice du coût de la construction à : **quinze mille neuf cent quarante-deux euros (15 942,00 €)**

#### 4.2 - Indexation du loyer

Date d'indexation : le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Indice de base : Indice du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 : 1533

Indice de comparaison : Indice du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

### 5 - PROVISIONS POUR CHARGES COURANTES, MENUS ET GROS TRAVAUX

Néant

### 6. GARANTIES

Voir conditions générales

### 7. FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Honoraire de rédaction de bail : 700 HT,

En règlement de ses honoraires, Le PRENEUR remettra à la signature du bail un chèque de 837.20 € TTC au profit de TGC IMMOBILIER, 8 rue des Francs Bourgeois, Paris 75003.  
Tél : 01 42 17 40 20.

### 8. INFORMATIONS PARTICULIERES

#### 8.1- relatives aux risques naturels et technologiques

Il est ici préalablement rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés

✓

EP

- 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 bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble 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 bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit 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 conséquence, le BAILLEUR déclare que les biens objets des présentes sont situés dans le périmètre :

- d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé : oui
- d'un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé : non
- dans une zone de sismicité : oui

Il a été dressé un état des risques en date du 31/05/2012 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes (annexe n° 1) ce que le PRENEUR reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les locaux loués :

- n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances

#### 8.2- relatives à l'amiante

Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance du dossier technique amiante (DTA) relatif aux locaux loués, dont le BAILLEUR lui a remis un exemplaire, et dont la fiche récapitulative est jointe en annexe au présent bail (annexe n°2).

Le PRENEUR s'engage à communiquer le DTA à toute personne physique ou morale appelée par lui à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Il s'engage à tenir un exemplaire du DTA à la disposition de tout occupant de son chef, et notamment de tout cessionnaire du bail ainsi, le cas échéant, de ses sous-locataires et de toute personne mentionnée à l'article R. 1334-28 alinéa 1 du Code de la santé publique.

Pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués et de l'immeuble dont ils dépendent.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans aucun recours contre le BAILLEUR.

5

2



Il s'oblige à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions pour éviter tout risque de pollution et à assurer à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires de dépollution.

### 8.3 - relatives à la performance énergétique des locaux loués

Les locaux objet des présentes entrent dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

À ce titre, et conformément à l'article L. 134-3-1 du code susvisé, le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique (annexe n° 3).

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du diagnostic de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques des locaux objet des présentes n'est intervenue.

Il est rappelé que conformément aux termes de l'article L. 271-4, II (*in fine*) du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative.

## 9 – DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU PRENEUR:

Le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préférence en cas de vente des murs par le BAILLEUR. Le Bailleur précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, les ayants droit étant alors tenu par les dispositions du présent pacte de préférence.

Ce droit de préférence pourra être exercé au cours du présent Bail et de ses renouvellements successifs.

A cet effet, le BAILLEUR devra transmettre au PRENEUR, par simple lettre recommandée, la copie du compromis de vente ou du contrat unilatéral de vente, précisant toutes les conditions de ladite vente.

La date de première présentation de cette lettre recommandée fera courir un délai calendaire de un mois, décompté à compter du lendemain, éventuellement reporté au premier jour ouvrable suivant en cas de dimanche ou de jour férié, délai durant lequel le PRENEUR pourra notifier au BAILLEUR, par simple lettre recommandée son intention d'acquérir les murs objet du présent bail.

Pour s'exercer valablement, les conditions d'exercice du droit de préférence **devront, sur les points qui suivent**, être strictement identiques à celles stipulées dans l'avant contrat de vente notifié au PRENEUR.

En particulier sur les points suivants :

- prix de vente net vendeur,
- montant des commissions dues à un éventuel intermédiaire immobilier,
- le cas échéant, l'absence de conditions suspensives d'obtention de prêt,

VS EP

- en cas de recours à un concours bancaire, le délai fixé pour la levée de la condition suspensive d'obtention de prêt devra être strictement identique en terme de nombre de jours, ce délai étant éventuellement reporté au premier jour ouvrable suivant en cas de dimanche ou de jour férié
- en cas d'exercice du présent droit de préférence, une indemnité d'immobilisation de 10 % sera versée par le PRENEUR. Le montant de l'indemnité pénale due par le PRENEUR en cas non réitération de l'acte authentique de vente sera fixée à 10%.

Les dispositions du paragraphe précédent, constituent une condition essentielle sans lesquelles le BAILLEUR n'aurait pas accepté le présent droit de préférence.

Par ailleurs, le présent droit de préférence est exclusivement réservé au PRENEUR ou à toute personne apparentée au PRENEUR qui s'y oblige.

Sont considérés comme apparentés au PRENEUR, toute personne physique ou morale dans laquelle les associés ou actionnaires représenteraient plus de 50 % des parts sociales ou actions détenues directement ou indirectement par le PRENEUR.

Une faculté de substitution pourra être insérée dans l'avant contrat de vente, sous réserve que le bénéficiaire respecte l'intégralité des dispositions du présent article 9 des conditions particulières.

Le droit de préférence ne pourra être exercé dans tout autre cas.

Dès lors qu'il aura notifié son intention d'acheter, le PRENEUR sera tenu de réaliser la vente dans un délai ne dépassant pas trois mois, délai le cas échéant reporté au premier jour ouvrable suivant en cas de dimanche ou de jour férié.

Passé ce délai, ne serait-ce que d'un seul jour, ou dès que le BAILLEUR aura été informé par lettre recommandée avec accusé de réception d'un refus de crédit bancaire, le BAILLEUR pourra valablement signer un nouvel avant contrat de vente avec toute personne physique ou morale de son choix, le PRENEUR ne pouvant plus, **sous aucun prétexte, quel qu'il soit**, se prévaloir du bénéfice du présent droit de préférence. A cet effet, le Bailleur ne sera tenu à aucune formalité préalable, quelle qu'elle soit. En particulier il est expressément convenu qu'il ne sera pas tenu de faire constater la carence du PRENEUR.

5

22

## **II - CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **1. – DESIGNATION**

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les locaux loués pour les occuper, étant précisé qu'à sa requête il n'en est pas fait une plus ample désignation que celle faite à l'article 1 des conditions particulières du présent bail et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec leurs dépendances, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées le cas échéant au présent bail, ou résultant du plan qui y serait annexé, sont données à titre purement indicatif, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent.

En conséquence, toute différence entre ces cotes et surfaces et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni aucune autre réclamation indemnitaire de quelque nature que ce soit.

Les parties conviennent expressément que les locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.

### **2. ETAT DES LOCAUX LOUES**

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment du renouvellement, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucuns travaux, ni remise en état, de telle sorte que le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

Le PRENEUR renonce par ailleurs expressément à tout recours à l'encontre du BAILLEUR pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code civil.

### **3. DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir à la date d'effet précisée à l'article 2 des conditions particulières. Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire, notifié six mois à l'avance.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du code de commerce.

✓ EP

#### 4. DESTINATION

Le PRENEUR devra utiliser personnellement les locaux, à l'usage exclusif précisé à l'article 3 des conditions particulières du présent bail, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le PRENEUR devra veiller à ce que son activité ne fasse l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de tiers et notamment des autres occupants de l'immeuble dont dépendent les locaux loués ; il fera en conséquence son affaire personnelle des griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet et le garantira de toutes les conséquences qui pourraient en résulter pour ce dernier.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives que son activité pourrait éventuellement nécessiter ainsi que du paiement des droits ou taxes y afférents, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée à quelque titre que ce soit, et notamment en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Le BAILLEUR ne confère au PRENEUR aucune exclusivité, le BAILLEUR restant libre de consentir des baux à des tiers, même concurrents du PRENEUR.

#### 5- TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE REPARATIONS, D'AMELIORATION, ET CEUX COUVRANT LA VETUSTE. AMENAGEMENTS A LA CHARGE DU PRENEUR

##### *5.1. – Travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration ainsi que ceux couvrant la vétusté*

Pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements, le PRENEUR devra entretenir les locaux loués constamment en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exception toutefois des réparations visées par l'article 606 du Code civil et du ravalement.

Il est expressément précisé que les travaux visés portent tant sur les travaux de réparation, que sur les travaux d'amélioration, ainsi que ceux pouvant résulter de la vétusté et de la force majeure.

LE PRENEUR devra notamment assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté et les peintures extérieures refaites aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les 6 ans. Il devra en outre entretenir à ses frais en parfait état de fonctionnement, de sécurité et de conformité aux normes devenues applicables en cours de bail l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment climatisation, ventilation, ascenseur, installations électriques, téléphoniques, informatiques, etc...existant dans les locaux loués. A cette fin, il souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux loués et devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au BAILLEUR.

5

12



Il aura à sa charge toutes les transformations, réparations, mises aux normes des locaux rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures et notamment au regard des règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène et la sécurité, la réglementation du travail, et le cas échéant la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), et aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Le PRENEUR se conformera à toutes les recommandations, injonctions et prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, et notamment de l'inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés ou qui pourraient résulter d'une modification de la réglementation existante et procédera, à ses frais, à toute modification des conditions d'utilisation des locaux loués et aux travaux à réaliser pour mettre les locaux loués en conformité aux règles applicables, et devra effectuer toutes les démarches nécessaires à cet effet.

Il fera en sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le PRENEUR restituera les locaux loués en parfait état de réparations locatives, d'entretien, de propreté et de fonctionnement.

### ***5.3. - Aménagement des locaux loués***

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les locaux loués aucun travaux de transformation, changement de distribution ou percement de murs, de poutres et de planchers sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et d'un bureau de contrôle dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra souscrire toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux telles qu'une assurance responsabilité civile, et, le cas échéant, une assurance dommages ouvrage (DO), etc. Il en justifiera auprès du BAILLEUR, avant le démarrage de ses travaux par la production d'une note de couverture, et après achèvement de ses travaux par la remise des certificats d'acquit de primes.

Tous travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le PRENEUR ne puisse prétendre à aucune indemnité, sans préjudice de la faculté pour le BAILLEUR de demander pour tout ou partie la remise des locaux en leur état primitif aux frais exclusifs du PRENEUR, et ce même pour les travaux autorisés par le BAILLEUR.

### ***5.4. - Plaques – enseignes - publicité***

Le PRENEUR ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ni publicité ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR. Le PRENEUR fera son affaire personnelle

✓ EP

des autorisations administratives exigées, du respect de la réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes ainsi que du règlement des frais et taxes qui pourraient être dus à ce titre, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra entretenir toutes plaques, enseignes ou publicités autorisées constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner. En cas de restitution des locaux loués, le PRENEUR devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes, plaques ou publicités.

## **6. – TRAVAUX DU BAILLEUR**

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les locaux loués, les parties et éléments à usage commun de l'immeuble qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR faire toute modification des locaux loués et des parties et éléments à usage commun de l'immeuble dont ils dépendent, ceci sans recours contre le BAILLEUR.

Il laissera de même traverser les locaux loués par toute canalisation ou gaine que le BAILLEUR jugerait utile d'installer ou remplacer.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de tous travaux du BAILLEUR ou pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

Le PRENEUR supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son activité et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

## **7. MODALITÉS DE JOUISSANCE**

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les locaux loués de matériels, marchandises, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués et les exploiter personnellement suivant leur destination en bon père de famille.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la

5

12

ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

## **8. IMPÔTS - TAXES**

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, mobilières, taxe d'habitation, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement, et dont le BAILLEUR pourrait être tenu responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition de ce dernier et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera, en outre, au BAILLEUR dès l'émission du rôle:

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces deux taxes ;
- toutes autres taxes, même nouvelles, qui seraient mises à la charge du BAILLEUR de telle sorte que le loyer visé à l'article 4 des conditions particulières soit net de tous droits, impôts et taxes.

## **9 ASSURANCE**

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les locaux loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériels et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tout recours au titre des sinistres garantis contre le BAILLEUR et ses assureurs et le PRENEUR justifiera de cette renonciation en produisant ses polices d'assurance. En contrepartie, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR et ses assureurs au titre des sinistres garantis.

Si l'activité exercée par le PRENEUR devait créer des risques aggravants entraînant des surprimes d'assurance pour le BAILLEUR, le PRENEUR devra rembourser à ce dernier le montant des surprimes. 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, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. 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.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement.

✓ EP



Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, au titre des charges, la totalité des primes résultant des polices d'assurance souscrites par ce dernier pour garantir les lieux loués contre notamment les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et risques annexes, catastrophes naturelles, grèves, émeutes, attentats, acte de vandalisme, perte de loyer.

## **10. RESPONSABILITE ET RECOURS**

Sans préjudice des renonciations à recours prévues ci-dessus, le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, les mandataires du BAILLEUR chargés de la gestion des locaux loués et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR, son personnel, ses fournisseurs, clients ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, et tous systèmes automatiques d'accès et systèmes informatiques de l'immeuble dont dépendent les locaux loués. Par ailleurs toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer au bénéfice du PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides ;

- 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, remontées d'eau ou autres circonstances ;

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, de leur personnel, fournisseurs et clients, ou de tous tiers en général ;

- en cas de dégâts causés aux locaux loués, du fait de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, actes de terrorisme, ainsi que des troubles de jouissance en résultant;

- en cas de vice ou défaut de la chose louée,

- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante ;

- en cas d'accident survenant dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause ; de prendre 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 de tout tiers sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

## **11. CESSION - SOUS-LOCATION – DROIT DE PREEMPTION- NANTISSEMENT**

### **11.1 Sous location – Domiciliation – Location-gérance :**

5

11



Le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les locaux loués, les prêter, même à titre gratuit. Toute domiciliation dans les locaux loués, même à titre temporaire et/ou gratuit est interdite.

Toute location de fonds de commerce, toute gérance libre, sujette ou non à publicité, est interdite.

## **11.2 Cession :**

### **12.2.1. Principe**

Toute cession directe ou indirecte ou apport du seul droit au bail est interdite.

Le droit au bail des présents locaux ne pourra être cédé par le PRENEUR qu'avec, et lors de la cession du fonds de commerce, exploité dans les lieux loués.

### **11.2.2. Conditions**

Toute cession du fonds de commerce du PRENEUR ou toutes opérations de fusion ou d'apport visées à l'article L. 145-16 alinéa 2 du Code de commerce ne pourra intervenir qu'après en avoir préalablement avisé le BAILLEUR, sous réserve de l'exercice des droits de préemptions visés aux articles 11.2.3 et 11.2.4 suivants et dans les conditions suivantes, auxquelles s'oblige le PRENEUR :

- le PRENEUR communiquera au BAILLEUR le projet d'acte définitif de cession de fonds. Cette communication comportera l'acte complété sans omission, avec tous les renseignements concernant l'acquéreur, et avec en sus des renseignements précis sur sa situation financière, ses références bancaires, son activité exacte, son actionnariat, les garanties offertes pour l'exécution du bail, les projets concernant les travaux éventuels du nouveau preneur.

- la cession ne pourra intervenir qu'en présence du BAILLEUR dûment convoqué à cet effet au moins quinze jours à l'avance.

- Le concours du BAILLEUR n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur.

Le PRENEUR demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail, pendant toute la durée de celui-ci et de ses renouvellement successifs.

Une copie de la cession enregistrée devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

### **11.2.3 Droit de préemption urbain**

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que prévu à la loi n°2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007, le PRENEUR aura l'obligation de

VP EP

transmettre la déclaration préalable prévue à l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme à la Commune dont dépendent les locaux loués qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions dudit article et suivant les modalités prévues aux articles R 214-3 du même code.

Dans les 10 jours de la transmission de la déclaration préalable à la Commune, le PRENEUR s'engage à en informer le BAILLEUR en lui notifiant concomitamment par lettre avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire le projet d'acte de cession dans les conditions de l'article 10.2.3 susvisé. Ce n'est qu'à défaut de préemption par la Commune dans les deux mois de la déclaration préalable qui lui aura été transmise que le BAILLEUR pourra exercer le droit de préemption prévu à son profit dans les conditions de l'article 10.2.3 ci-dessus.

### **11.3 Nantissement :**

Tout nantissement consenti par le PRENEUR sur le fonds exploité dans les lieux loués devra être intégralement dénoncé au BAILLEUR dans le délai d'un mois à compter de son inscription.

Cet article constitue, dans son intégralité, une condition déterminante du présent bail sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

## **12. VISITE DES LIEUX**

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les locaux loués, pour constater leur état chaque fois que le BAILLEUR le jugera nécessaire.

En cas de mise en vente des locaux loués, le PRENEUR devra laisser visiter les locaux loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les locaux loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties.

En cas de mise en vente, comme en cas de location, le PRENEUR devra souffrir l'apposition sur la façade d'un panneau « A Vendre » ou « A Louer », où bon semblera au PRENEUR ou à son représentant, et ce, 4 mois avant l'arrivée à terme du bail ou de la date de libération des locaux.

## **13. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

Si à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, les locaux loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

Si toutefois les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement ou pendant une période n'excédant pas six mois, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction de la durée et des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du présent bail. Dans cette hypothèse, le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, résilier le présent bail sans indemnité pour le PRENEUR.

5 2

## **14. LOYER**

### **14.1. Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors taxes et hors charges, dont le montant est précisé à l'article 4.1 des conditions particulières et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article 12.4 ci-après.

### **14.2. Périodicité de paiement du loyer et de ses accessoires**

Le loyer est payable d'avance au BAILLEUR ou son mandataire, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil, sans qu'il y ait lieu à avis préalable de la part du BAILLEUR.

Le premier paiement interviendra à la date définie à l'article 4.1 des conditions particulières du présent bail.

### **14.3. Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires**

Afin d'assurer la parfaite régularité des paiements, le PRENEUR autorise dès à présent le BAILLEUR, pendant toute la durée du présent bail, de ses renouvellements et prorogations, à prélever les échéances de loyer et accessoires directement sur le compte bancaire qui lui sera désigné.

### **14.4. Indexation**

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail. Pour la première année, l'indice de base retenu sera celui précisé à l'article 4.2 des conditions particulières du présent bail et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante. Pour les années ultérieures, l'indice de base à prendre en considération sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il sera déterminé par un expert désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des locaux loués statuant en référé. La décision de l'expert ainsi désigné s'imposera aux parties sans recours.

## **15. DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR qui le reconnaît, une somme représentant six mois de loyer HT/HC, à titre de dépôt de garantie.

W EP

Ce dépôt sera conservé par le BAILLEUR ou son mandataire pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs et ne sera pas productif d'intérêts. Il sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve de l'apurement de toutes sommes dues par le PRENEUR et notamment au titre de loyers, charges, taxes, impôts, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à être augmenté ou diminué, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions de telle sorte qu'il représente à tout moment deux terme de loyer HT/HC.

En cas de vente de des locaux loués, le dépôt de garantie pourra être transféré par le BAILLEUR à l'acquéreur, qui en deviendra son seul débiteur à l'égard du PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît s'engageant à n'en réclamer le remboursement qu'audit acquéreur, dès lors que la vente lui aura été notifiée.

En cas de cession de bail autorisée, le PRENEUR cédant s'interdit de demander le remboursement du dépôt de garantie au BAILLEUR, s'engageant irrévocablement et sans recours contre le BAILLEUR à en obtenir le paiement par le cessionnaire. Dans cette hypothèse, le dépôt de garantie sera alors remboursé par le BAILLEUR, au cessionnaire lors de restitution des locaux loués.

En cas de procédure collective du PRENEUR, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le PRENEUR au titre du bail antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé que dans l'hypothèse d'une consommation totale ou partielle du dépôt de garantie et d'une poursuite du bail à l'initiative du mandataire judiciaire, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du BAILLEUR, pour correspondre à un terme de loyer.

Plus généralement, si, pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges ou accessoires, le PRENEUR devrait immédiatement reconstituer le dépôt de garantie. A défaut le bail pourrait être résilié dans les conditions fixées à l'article 16 ci-après.

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

## **16. CHARGES**

### **Enumération non limitative**

Les charges et prestations dont le PRENEUR doit le remboursement au BAILLEUR s'appliquent à l'immeuble et aux locaux loués. Elles comprennent les travaux d'entretien et de réparation, les travaux d'amélioration et ceux couvrant la vétusté et la force majeure, à l'exception, toutefois, des travaux visés par l'article 606 du code civil et du ravalement. Elles comprendront notamment, sans que l'énumération qui suit, soit limitative ni qu'elle constitue pour le BAILLEUR une obligation d'assurer les prestations ci-après visées :

- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'immeuble,
- les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'ensemble des installations électriques et de la chaudière,





- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations de climatisation
- les frais d'entretien et de réparation de la toiture, ainsi que des descentes d'eaux pluviales,
- les primes d'assurances souscrites par le BAILLEUR portant sur les biens loués,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et plus généralement toutes les taxes visées à l'article 8 des conditions générales du présent bail.

## **17. CLAUSE RÉSOLUTOIRE-SANCTIONS GENERALES**

### **17.1 Clause résolutoire :**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de loyer, fraction de terme ou rappel de loyer ou de toutes sommes accessoires audit loyer notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou encore de toute indemnité d'occupation, reconstitution ou ajustement du dépôt de garantie ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les locaux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

### **17.2 Sanctions générales :**

#### **17.2.1 Indemnités forfaitaires :**

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance dues au titre du présent bail, notamment du loyer et de ses accessoires, et sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En outre, toute somme due au titre du présent bail, en ce comprise l'indemnité forfaitaire ci-dessus, qui ne serait pas payée à son échéance exacte, portera intérêt à compter de cette date, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, au taux légal majoré de 500 points de base (soit 5%).

#### **17.2.2 Frais imputables au preneur :**

Tous honoraires et frais de recouvrement ou de procédure (commandement, sommation, frais de poursuite ou mesure conservatoire...) ou tous autres frais de poursuite engagés par le BAILLEUR pour faire respecter les clauses et conditions du présent bail en ce inclus les honoraires d'avocats, avoués, huissiers, etc... quelque soit leur montant, ainsi que tous frais de levée d'état de notification nécessaire par application des articles L.141-5 à L.143-23 du Code de commerce sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

#### **17.2.3 Conservation par le bailleur du dépôt de garantie :**

En cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le montant du dépôt de garantie

5 EP

restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts minimum en réparation du préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres.

#### **17.2.4 Indemnité d'occupation – clause pénale :**

Si les locaux objet du bail résilié n'étaient pas restitués au BAILLEUR à la date convenue de la prise d'effet de la résiliation, le PRENEUR pourrait en être expulsé en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des locaux loués.

De la prise d'effet de la résiliation jusqu'à la reprise effective des lieux par le BAILLEUR, le PRENEUR sera débiteur de plein droit, d'une indemnité d'occupation par jour calendaire qui correspondra au double du montant journalier du dernier loyer facturé, charges, accessoires et le cas échéant TVA en sus.

En outre, le PRENEUR serait tenu de payer, à titre de pénalité irréductible, une somme de 300 euros par jour calendaire de retard, qui serait due de plein droit sans qu'il soit nécessaire de délivrer une mise en demeure de quitter les locaux loués, ceci jusqu'à complète restitution des locaux objet du bail résilié libres de tout bien et de tout occupant du chef du PRENEUR, et sans préjudice de l'indemnité d'occupation qui sera due en sus.

Si une telle pénalité devait être versée, le BAILLEUR serait dans ce cas autorisé à la prélever directement sur le montant du dépôt de garantie revenant au PRENEUR.

### **18. TOLÉRANCE**

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

### **19. ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, au 129 rue de Turenne à Paris (75003), le PRENEUR devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail,
- LE PRENEUR, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort du lieu de situation des locaux loués.

### **20. INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire ; les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.



## 21. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent bail et de ses suites, et notamment les frais d'enregistrement, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

A Paris le 31 Mai 2012 en 4 exemplaires

et comprenant  
mots nuls .....  
lignes nulles .....

LE BAILLEUR

« Lu et approuvé - Signature »

*Lu et approuvé*  


LE PRENEUR

« Lu et approuvé - Signature »

*Lu et approuvé*  


Annexes :

- 1 : Etat des risques naturels et technologiques
- 2 : Diagnostic technique amiante
- 3 : Diagnostic de performance énergétique

# Etat des risques naturels et technologiques

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

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° 2006 - 063 du 7 Février 2006 mis à jour le

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal  
2, rue du Pavé de Meudon  
92370 CHAVILLE

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui ☒

non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☒

Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☐

autre ☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit \*

oui ☐

non ☒

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

5. 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

forte

moyenne

modérée

faible

très faible

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone 5 ☐

zone 4 ☐

zone 3 ☐

zone 2 ☐

Zone 1 ☒

## pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- Carte du risque mouvements de terrain

## vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom  
rayer la mention inutile

Indivision VIGIER Représentée par TGCI

Signature

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom  
rayer la mention inutile

Monsieur ERNOULT

Signature

9. Date

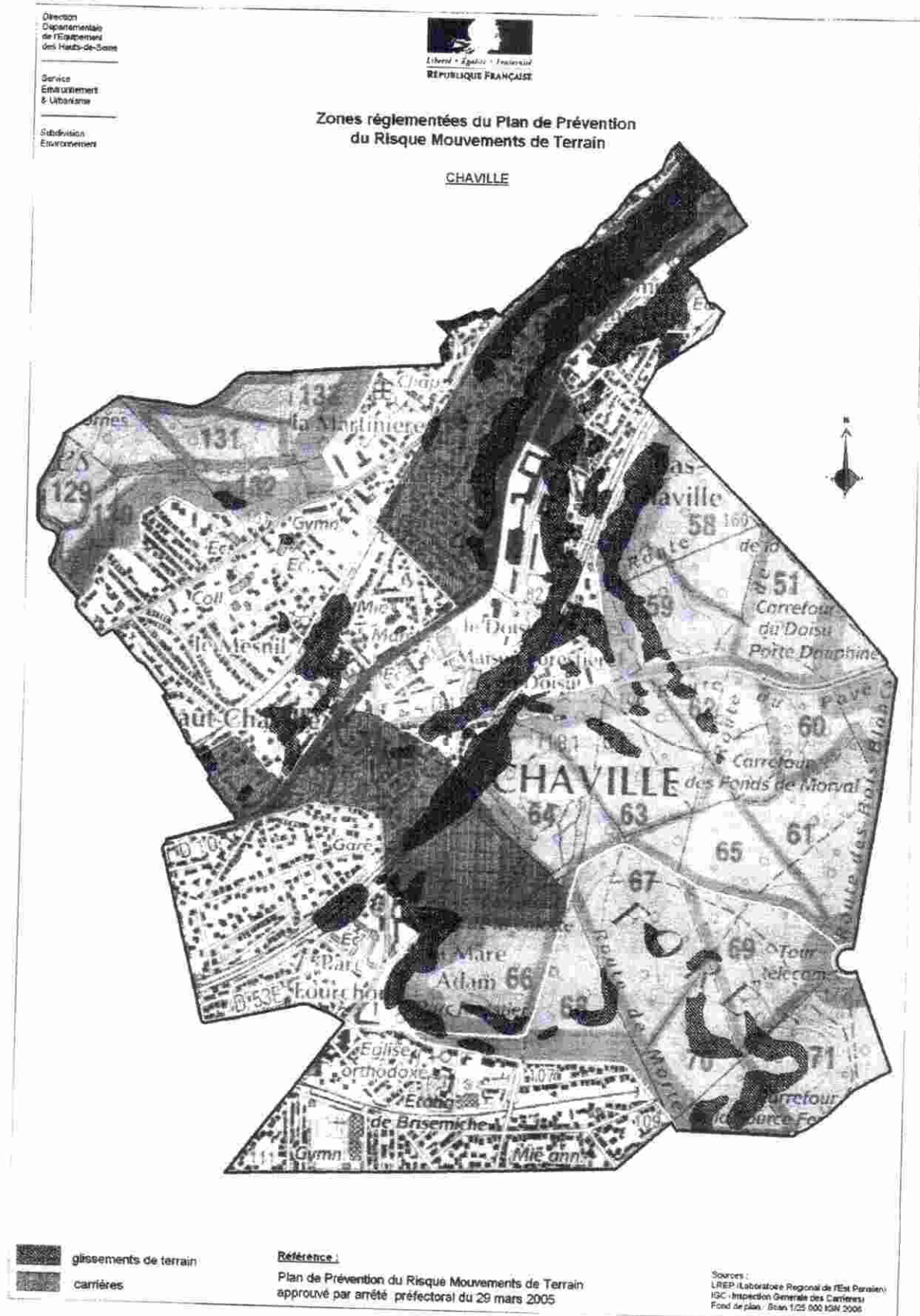
à CHAVILLE

Le 31/05/2011

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.  
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.  
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]



carte du risque mouvements de terrain



5

AD



Les Experts en Diagnostic Immobilier

## RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE POUR LA VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI

Mission réalisée au sens des articles R.1334-14 à R.1334-28 et R.1336-2 à R.1336-5 du code de la santé publique  
Décret 2001-840 du 13/09/2001 - Décret 2002-839 du 03/05/2002 - Arrêté du 22 août 2002

Rapport établi en respect de la norme NF X 46-020

<b>A</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES</b>	
<b>A.1</b>	<b>DESIGNATION DU BATIMENT</b>	
Nature du bâtiment : <b>un Local commercial</b>		Adresse : <b>2, rue du Pavé de Meudon 92370 CHAVILLE</b>
Cat. du bâtiment : <b>Commerce</b>		Escalier :
Nombre de pièces :		Bâtiment :
Etage : <b>R+1</b>		Porte :
Numéro de lot : <b>n° NC</b>		Propriété de : <b>Madame VIGIER Madeleine</b>
Référence cadastrale : <b>NC</b>		<b>48, rue des Capucines</b>
Date du Permis de Construire : <b>Non Communiquée</b>		<b>77420 CHAMPS SUR MARNE</b>
Aux dires du propriétaire et/ou donneur d'ordre.		
<b>A.2</b>	<b>DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE</b>	
Nom et prénom / société : <b>TGC IMMOBILIER</b>		Informations et documents remis au diagnostiqueur : <b>Aucun</b>
Adresse : <b>8, rue des Francs Bourgeois 75003 PARIS</b>		
Qualité : <b>Agence Immobilière</b>		
Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire, il atteste agir sur ordre express du propriétaire de l'immeuble de référence.		
Accompagnateur ou représentant du propriétaire ayant assisté en tout ou partie à la mission de repérage et constituant une tierce personne n'étant pas partie prenante à la réalisation de repérage :		Moyens mis à disposition : <b>Aucun</b>
(Cf. 3.2.2 de la norme NFX 46-020)		
<b>A.3</b>	<b>EXECUTION DE LA MISSION</b>	
Rapport N° : <b>VIGIER 5996 25.10.11 A</b>		Police d'assurance selon les critères du Décret 2006-1114 du 5 septembre 2006 (CCH: R. 271-2) : <b>GENERALI IARD</b>
Le repérage a été réalisé le : <b>25/10/2011</b>		
Par : <b>Louis FERRAND</b>		
Certificat de compétence du diagnostiqueur :		
N° certificat de compétence : <b>424-170407-92-004</b>		N° de police d'assurance : <b>n° 154AL298079</b> (attestation d'assurance en annexe)
Date d'obtention : <b>18/08/2007</b>		Date d'échéance : <b>01/05/2012</b>
Nom de l'organisme de Certification accrédité par le COFRAC : <b>DEKRA</b>		<b>EUROLABO 122 rue Marcel Hartmann</b>
Date d'émission du rapport : <b>31/10/2011</b>		Laboratoire d'analyses : <b>ZI Léa-Park</b> <b>BAT A 94200 IVRY SUR SEINE</b> <b>accrédité COFRAC</b>
<b>A.4</b>	<b>SOMMAIRE</b>	
A - INFORMATIONS GENERALES		ANNEXE 1 - CROQUIS DE REPERAGE
B - CONCLUSION		ANNEXE 2 - CONSIGNES GENERALES DE SECURITE
C - DESCRIPTIF DE LA MISSION		
D - CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE		
E - RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE		
F - CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR		





Les Experts en Diagnostic Immobilier

B

## CONCLUSION

**Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur**

Sont exclus de nos conclusions les éléments ou parties d'ouvrages non visités rappelés dans le chapitre E du présent rapport.

Liste des matériaux contenant de l'amiante :

N°	N° Pièce	Pièce	Etage	Elément	Repérage	Matériau / Produit	Méthode	Etat de conservation
31	11	Cour	1er	Toiture		Amiante-ciment	Sur décision de l'opérateur de repérage	Produit en bon état
32	11	Cour	1er	Conduit		Amiante-ciment	Sur décision de l'opérateur de repérage	Produit en bon état

C

## DESCRIPTION DE LA MISSION :

La mission de repérage est réalisée au sens du code de la Santé Publique, du code du Travail, de l'arrêté du 22 août 2002 et de la norme NF X 46-020. (cf. Condition de réalisation au §D) La présente mission porte sur le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante dans certains éléments et/ou équipements de la construction. La mission consiste alors à rechercher la présence, dans la construction, des matériaux contenant de l'amiante pouvant générer un risque pour la santé.

Le but de la mission de repérage amiante consiste notamment dans le cas de présence effective d'amiante :

- à informer les propriétaires et les occupants sur les risques encourus tant pour eux que pour tout éventuel tiers dont intervenant dans les zones ou sur les supports contenant de l'amiante.

- à donner des conseils, des recommandations et rappeler les obligations réglementaires.

Néanmoins certains éléments non démontables (risques : fendues, fissurées, perméables...) peuvent parfois occulter des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont la présence éventuelle ne peut être révélée qu'après sondage destructif (enlèvement de matière dont la remise en état restera à la charge du propriétaire).

La réalisation et l'autorisation de ce ou ces sondages destructifs incombent au propriétaire et/ou donneur d'ordre nous ayant confié la présente mission. Il en est de même pour certains moyens complémentaires n'étant pas de notre responsabilité, et que nous vous aurions préalablement demandés pour la réalisation de la présente mission. L'absence de mise à disposition des moyens ou autorisation complémentaires le jour de la réalisation de la présente mission nous obligera d'indiquer dans le rapport des exclusions de repérage (voir EXCLUSIONS ET CONSEQUENCES).

Sur les parties exclues de notre mission, le propriétaire de l'immeuble de référence ne sera pas exonéré de responsabilité pour vice caché si la présence d'amiante était ultérieurement avérée.

## D CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

NOTA 1 : La recherche de Matériaux Contenant de l'Amiante (MCA) de l'« immeuble ou partie d'immeuble bâti » objet de la vente et de la présente mission porte :

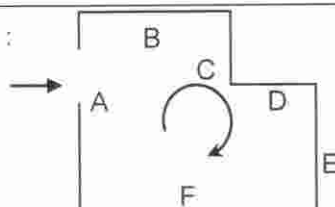
- sur chaque construction ou partie de construction avec ou sans terrain périphérique
- sur tous les revêtements ou surfaces des matériaux ou produits, de la construction au contact de l'air et donc susceptibles de générer un risque d'inhalation de fibres d'amiante pour l'occupant des locaux référencés.

NOTA 2 : Dans le cas d'un immeuble collectif d'habitation, le présent rapport ne porte que sur les parties privatives.

En plus du présent rapport, pour que le propriétaire vendeur soit exonéré de responsabilité pour le vice caché que pourrait constituer la présence d'amiante sur les parties communes, il doit fournir à l'acquéreur la « fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante » (DTA) portant sur les parties communes.

NOTA 3 : Les repérages de matériaux contenant de l'amiante pour : « constitution du DTA (dossier technique amiante) », « avant réalisation de travaux », « avant démolition » ou « examen visuel suite à désamiantage », font l'objet de missions de repérage amiante différentes.

Sens du repérage pour inspecter une pièce :



## E RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

### LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Pièce	Etage	Visitée	Justification et exclusions
1	Boutique	RDC	OUI	Sous-face de plancher, plinthe, panneaux de cloison et coffrage inaccessible sans travaux destructif.
2	Chambre froide	RDC	OUI	Sous-face de plancher, plinthe, panneaux de cloison et coffrage inaccessible sans travaux destructif.
3	Dégagement	RDC	OUI	Sous-face de plancher, plinthe, panneaux de cloison et coffrage inaccessible sans travaux destructif.
4	Cuisine	RDC	OUI	Sous-face de plancher, plinthe, panneaux de cloison et coffrage inaccessible sans travaux destructif.
5	Palier	1er	OUI	Sous-face de plancher, plinthe, panneaux de cloison et coffrage inaccessible sans travaux destructif.
6	Local 1	1er	OUI	Sous-face de plancher, plinthe, panneaux de cloison et coffrage inaccessible sans travaux destructif.
7	Local 2	1er	OUI	Sous-face de plancher, plinthe, panneaux de cloison et coffrage inaccessible sans travaux destructif.
8	Local 3	1er	OUI	Sous-face de plancher, plinthe, panneaux de cloison et coffrage inaccessible sans travaux destructif.
9	Salle de bains	1er	OUI	Sous-face de plancher, plinthe, panneaux de cloison et coffrage inaccessible sans travaux destructif.
10	Sous-sol	S/S	OUI	Néant
11	Cour	1er	OUI	Néant

### CONSEQUENCES DES EXCLUSIONS :

Nous rappelons que sur les zones exclues indiquées ci-dessus, dans le cas de présence ultérieure constatée de matériaux ou produits contenant de l'amiante, la responsabilité du donneur d'ordre ou propriétaire sera pleinement engagée.

**Néanmoins nous serons à la disposition du propriétaire afin d'effectuer une contre-visite à réception du présent rapport par ce dernier et sur sa demande formelle, pour supprimer tout ou partie des exclusions. Lors cette nouvelle visite, les moyens et les autorisations demandés seront mis à notre disposition par le donneur d'ordre.**





N°	N° pièce	Pièce / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Repérage (facultatif)	Revêtement
1	1	Boutique	RDC	Plancher		Carrelage
2	1	Boutique	RDC	Mur		Plâtre
3	1	Boutique	RDC	Plafond		Faux-Plafonds
4	2	Chambre froide	RDC	Plancher		Béton
5	2	Chambre froide	RDC	Mur		Béton
6	2	Chambre froide	RDC	Plafond		Béton
7	3	Dégagement	RDC	Plancher		Carrelage
8	3	Dégagement	RDC	Mur		Plâtre
9	3	Dégagement	RDC	Plafond		Plâtre
10	4	Cuisine	RDC	Plancher		Carrelage
11	4	Cuisine	RDC	Mur		Plâtre
12	4	Cuisine	RDC	Plafond		Plâtre
13	5	Palier	1er	Plancher		Revêtement plastique
14	5	Palier	1er	Mur		Plâtre
15	5	Palier	1er	Plafond		Plâtre
16	6	Local 1	1er	Plancher		Revêtement plastique
17	6	Local 1	1er	Mur		Plâtre
18	6	Local 1	1er	Plafond		Plâtre
19	7	Local 2	1er	Plancher		Revêtement plastique
20	7	Local 2	1er	Mur		Plâtre
21	7	Local 2	1er	Plafond		Plâtre
22	8	Local 3	1er	Plancher		Revêtement plastique
23	8	Local 3	1er	Mur		Plâtre
24	8	Local 3	1er	Plafond		Plâtre
25	9	Salle de bains	1er	Plancher		Carrelage
26	9	Salle de bains	1er	Mur		Plâtre
27	9	Salle de bains	1er	Plafond		Plâtre
28	10	Sous-sol	S/S	Plancher		Terre
29	10	Sous-sol	S/S	Mur		Briques
30	10	Sous-sol	S/S	Plafond		Briques
31	11	Cour	1er	Toiture		Amiante-ciment
32	11	Cour	1er	Conduit		Amiante-ciment

[illegible]



Les Experts en Diagnostic Immobilier

LEGENDE			
<b>Présence</b>	<b>A</b> : Amiante	<b>N</b> : Non Amianté	<b>a?</b> : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de conservation des matériaux donnés à l'annexe 13/9 R. 1334-26 du Code de la Santé Publique**	<b>Friables *</b>	<b>BE</b> : Bon état	<b>DL</b> : Dégradations locales <b>ME</b> : Mauvais état
*(Cf. indicateurs visuels du décret 96-97 du 7/02/96 modifié) Article 4	<b>Non friables **</b>	<b>BE</b> : Bon état de Conservation	<b>ED</b> : Etat Dégradé
<b>Préconisation</b>	<b>S</b> : Surveillance sous 3 ans (R. 1334 – 17 du code de la santé publique) selon grille d'évaluation à l'article R1334-17 CSP <b>T</b> : Travaux de confinement ou de retrait (R. 1334 – 18 et R. 1334 – 21 du code de la santé publique) <b>ITA</b> : Impossibilité Technique d'accès ou de prélèvement sans sondage destructif, analyse si travaux <b>P</b> : Protection des sollicitations mécaniques (annexe 1.4 de l'arrêté du 22/08/02) <b>R</b> : Remplacement de l'élément <b>PA</b> : Prélèvement d'Air <b>RAS</b> : Rien à signaler <b>CGS</b> : Voir consignes générales de sécurité en annexe		

## DEVOIR DE CONSEIL / OBSERVATIONS

Observations n'entrant pas dans le champ d'application de la présente mission.  
 Constatations diverses sur le site objet de la présente mission n'entrant pas dans le cadre réglementaire de l'état relatif à la présence d'amiante dans le bâtiment.

Néant

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

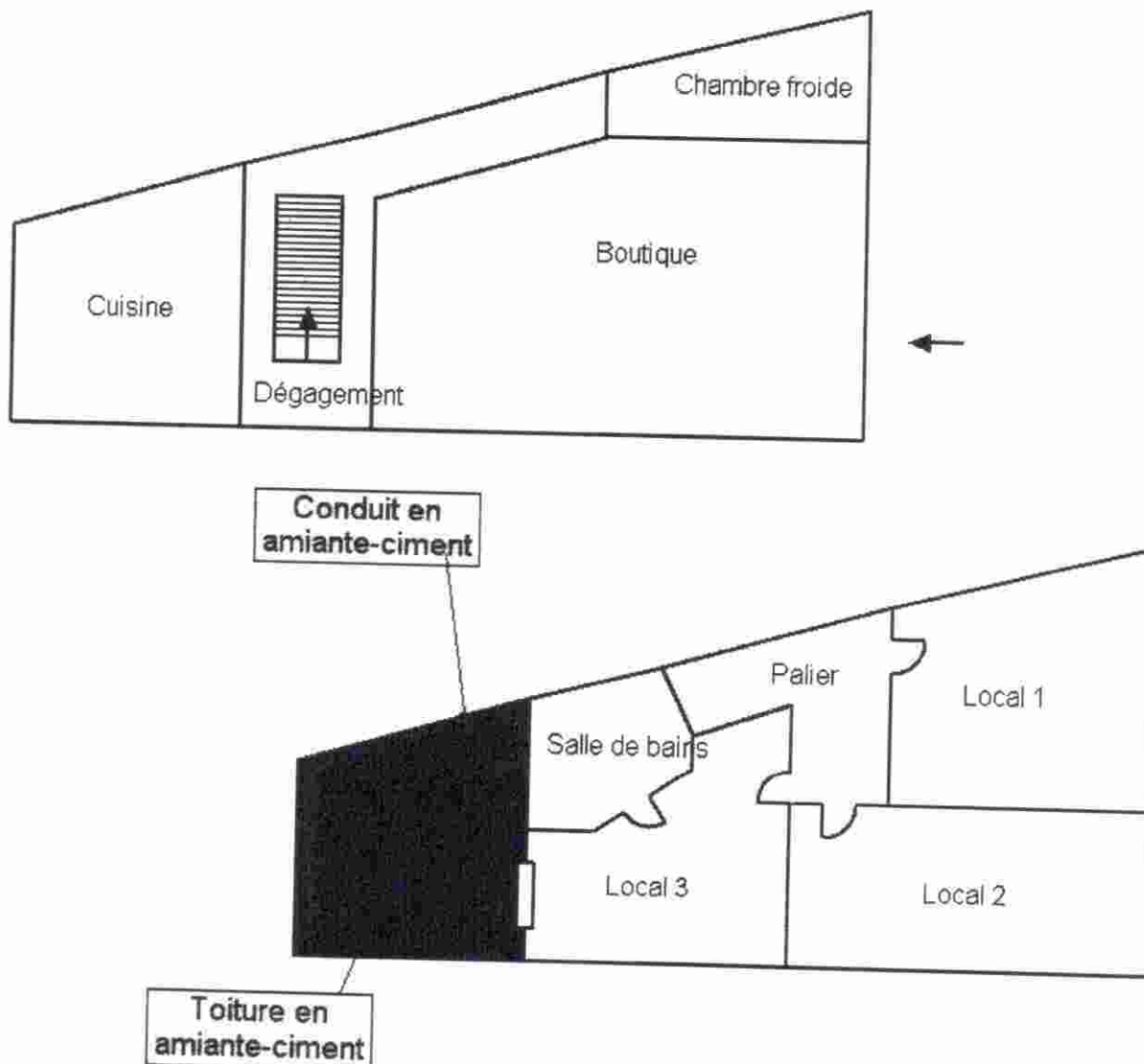
**MESURES CONSERVATOIRES** : Danger grave et imminent sur les ouvrages ou certains éléments de l'immeuble objet de la présente mission

F	CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR
<b>Cachet et signature du diagnostiqueur :</b> 	<b>Date d'établissement du rapport :</b> Fait à <b>PARIS</b> le 31/10/2011 <b>Cabinet :</b> ISONORMA Environnement <b>Nom du responsable du cabinet :</b> Vincent WALLNER <b>Nom du diagnostiqueur certifié :</b> Louis FERRAND

5 EP

## ANNEXE 1 – CROQUIS DE REPERAGE

### Croquis Amiante



5

12





Les Experts en Diagnostic Immobilier

## ANNEXE 2 – CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

*Les consignes générales de sécurité (Arr. du 22 Août 2002)*

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

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

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation. Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

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

### 1. INFORMATIONS GENERALES :

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre). Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf point 2 ci-dessous).

### 2. INFORMATION DES PROFESSIONNELS :

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

### 3. CONSIGNES GENERALES DE SECURITE :

#### A – Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

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

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

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle flocuée, d'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 ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;

L'émission de poussières peut être limitée :

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

Le port d'équipements de protection est recommandé.

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

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 à la fin de chaque utilisation.

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

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

Stockage des déchets sur le site.

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier.

Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envoi et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

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

#### ELIMINATION DES DECHETS :

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

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

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n°11861\*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteurs, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

#### ELIMINATION DES DECHETS CONNEXES :

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

15 EP