

Luc KAYSER-MEUNIER / LE FOURNIL DE MARIA

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- Monsieur Luc, René, Louis KAYSER-MEUNIER, né le 18 mars 1967 à Alépoux contractuellement séparé de biens de Madame Lyubov FIHUN, né 1983 à Styborivka (Ukraine),
Demeurant à 17320 MARENNES, 9 rue Fourgeaud,

Enregistré à : SIE D'ISSY-LES-MOULINEAUX
Le 23/07/2015 Bordereau n°2015/1 047 Case n°12
Pénalités :
Enregistrement : 25 €

Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros

Agent administratif des finances publiques

Cyrille AZEMA
Contrôleur
des Finances Publiques

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART,

ET,

- La société **LE FOURNIL DE MARIA**,
Société à responsabilité limitée au capital de 3.500 €
Ayant son siège social à 94240 L'HAY LES ROSES - 15, allée des Pervenches
Immatriculée sous le numéro 811 730 779 au Registre du commerce et des sociétés de Créteil,
Représentée par Monsieur Habib EL HAIK, son Gérant spécialement habilité aux présentes suivant délibération des associés en date du *15 juin* 2015,

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur fait bail et donne à loyer **au preneur**, qui accepte aux conditions ci-dessous les locaux ci-après désignés.

Le présent bail est consenti par **le bailleur** et accepté par **le preneur** dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-37 du Code de Commerce telles que modifiées et complétées par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite « Loi Pinel » et son décret d'application du 3 novembre 2014.

L Kim

EH

Article 1 - Désignation des lieux

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à 92160 ANTONY - 5 avenue Raymond Aron :

- au rez-de-chaussée de l'immeuble, à droite, escalier D, une boutique constituant le lot n° 39 du règlement de copropriété,
- au sous-sol, escalier D, une cave portant le n° 1 constituant le lot n° 86 du règlement de copropriété.

tels que le preneur déclare bien connaître pour les avoir vu et visité en vue des présentes.

Article 2 - Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée établi contradictoirement et amiablement par **le bailleur et le preneur** est annexé aux présentes.

Article 3 - Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 17 juin 2015 pour se terminer le 16 juin 2024.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4, alinéa 1 à 4, du Code de Commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article 145-9 dudit Code, et 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 même Code afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant ; de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article 4 - Destination des lieux

Les lieux présentement loués sont exclusivement destinés à l'exercice de l'activité de boulangerie, pâtisserie, croissanterie artisanales, sandwicherie, confiserie, chocolaterie, glacier, café à emporter et activités connexes conformément aux dispositions des articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce.

Toutes autres activités ne pourront être exercées qu'avec l'autorisation écrite du Bailleur.

Tout changement de destination des locaux présentement loués devra être réalisé, après accord **du bailleur**, dans le strict respect de la réglementation en vigueur, sous l'entière responsabilité **du preneur** et à ses frais.

Tout refus d'autorisation ne pourra jamais être invoqué pour suspendre ou écarter l'application d'une seule des clauses, charges et conditions du présent bail.

Il est expressément spécifié que, sauf autorisation spéciale et écrite **du bailleur**, **le preneur** ne pourra changer la nature de l'activité définie ci-dessus, ni y adjoindre un autre commerce, industrie ou profession non spécifié dans le présent bail. Il sera tenu de conserver aux locaux, pendant toute la durée du bail, leur caractère commercial.

CKur

EH

Le bailleur ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes établies dans les diverses parties de l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués ou dans tout autre immeuble contigu ou voisin pourraient faire **au preneur**.

Pour sa part, **le bailleur** renonce au droit de louer pour l'exercice de la même activité tous locaux dépendant du même immeuble.

Le bailleur ne sera pas responsable des éventuelles nuisances, de quelque nature que ce soit, que **le preneur** pourrait causer aux tiers - l'article ci-après précisant les conditions générales d'usage des lieux loués - ou de celles que des tiers pourraient causer **au preneur**.

En outre, il ne pourra être tenu pour responsable des extensions d'activité commerciale dont pourraient bénéficier d'autres locataires de l'immeuble ou d'immeubles voisins, en application des articles L.145-47 à 145-55 du Code de Commerce.

Il est expressément convenu que l'habitation de jour et de nuit dans les locaux est rigoureusement interdite.

Article 5 - Charges et conditions

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes que **le preneur** s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

A. CONDITIONS D'UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

Le présent bail est, en outre, fait sous les charges et conditions suivantes que **le preneur** s'oblige à exécuter et à accomplir :

1°- **le preneur** ne pourra faire dans les lieux aucun scellement, percement de mur, n'apporter aucune modification aux façades, aux croisées et au gros œuvre, ni au procédé de chauffage, sans le consentement exprès et par écrit de la société bailleusesse, qui se réserve un droit d'interdiction absolu, sauf ce qui est dit sous la clause « conditions particulières » ci-après concernant les travaux d'aménagement nécessaire à l'exercice par **le preneur** des activités prévues au présent bail.

En cours de bail, tout aménagement intérieur susceptible d'influer sur la structure des bâtiments devra faire l'objet d'une autorisation expresse **du bailleur** et, le cas échéant, de la copropriété.

En cas d'inobservation de ces dispositions, **le bailleur** se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état antérieur, aux frais **du preneur**.

Lors de l'expiration ou de la résiliation du présent bail, pour quelque cause que ce soit, **le preneur** n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aura exécutés dans les lieux loués ou pour toute dépense qu'il aurait engagée ou effectuée en vue de son installation dans lesdits lieux ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

En outre, **le bailleur** se réserve le droit d'exiger le rétablissement des lieux loués tels que décrits dans l'état des lieux annexé aux présentes.

CKM EH

Le bailleur décline toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge excessive des planchers, la charge admissible étant limitée à 250 kg par m².

Dans ce cas, **le preneur** sera tenu d'exécuter à ses frais, sous le contrôle **du bailleur**, tous travaux de réfection jugés nécessaires par ce dernier, et devra garantir **le bailleur** contre toute réclamation des tiers.

2°- Toute construction définitive est du ressort exclusif **du bailleur**.

3°- **Le preneur** devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce, de son industrie, ou de sa profession, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués et ne puisse causer aux voisins, ni trouble, ni préjudice incompatible avec la destination des locaux constituant l'ensemble du bâtiment. Il devra notamment prendre toutes dispositions pour rendre impossible l'émission de fumées, de suies, de poussières, de gaz toxiques ou corrosifs, susceptibles d'incommoder le voisinage ou de polluer l'atmosphère ou de nuire à la santé, ou à la sécurité publique.

En aucun cas, **le bailleur** ne pourra être recherché pour les nuisances de quelque nature qu'elles soient que pourrait subir **le preneur** du fait d'autres locataires ou de tous tiers.

4°- **Le preneur** ne pourra présenter aucune réclamation pour l'interruption des services de l'eau, ou de l'électricité quelle qu'en soit la cause, sauf faute **du bailleur**. Il est précisé que le local n'est pas desservi par le gaz de ville et qu'il existe 2 radiateurs reliés au chauffage collectif qui ne diffusent qu'une faible chaleur, le sous-sol n'étant pas pourvu de radiateur. Le preneur déclare être parfaitement informé de cette situation et en faire son affaire personnelle.

Il ne pourra présenter aucune réclamation pour les troubles temporaires de jouissance résultant de travaux exécutés, en vue de réparer, entretenir, étendre ou modifier les voies et réseaux.

5°- En application de l'article 8 du règlement de copropriété, **le preneur** ne pourra apposer à aucun endroit des parties à usage commun ou des parties en propriété particulière, visible de l'extérieur, des enseignes ou inscriptions de publicité.

Il ne pourra non plus installer de rideaux métalliques ou volets roulants sous peine de résiliation du présent bail.

Il est précisé qu'en cas de ravalement ou d'intervention sur l'immeuble **le preneur** devra faire son affaire de la dépose et de la repose de son enseigne, s'il en est.

6°- **Le preneur** s'interdit de déposer hors des bâtiments ou dans les parties communes, des déchets ou résidus quelle qu'en soit la nature. Plus généralement, il devra assurer l'enlèvement de toutes ordures ménagères et industrielles.

7°- **Le preneur** s'engage à ne pas déverser dans les égouts ou canalisations des débits supérieurs à ceux prévus, à ne pas déverser de graisse ou autre matière nocive, ainsi que tous produits qui pourraient les détériorer ou les obstruer, à employer tous procédés soumis au préalable à l'approbation **du bailleur** pour traiter ces matières nocives avant qu'elles ne soient déversées.

8°- **Le preneur** s'engage à ne pas utiliser une puissance électrique supérieure à celle prévue sans l'accord **du bailleur**. Il fera son affaire de l'antiparasitage des ondes ou de l'insonorisation de ses matériels.

L Km E U

Le preneur devra veiller à ce que le four à pain ne dégage aucun chaleur qui pourrait être considérée comme anormale par le voisinage et devra prendre toute précaution pour que son activité, son personnel ou sa clientèle ne crée de nuisance, en particulière sonore, au voisinage.

9°- **Le preneur** devra détruire à ses frais, s'il venait à s'en introduire dans les lieux loués, et dès leur apparition, tous insectes rongeurs ou autres parasites, sans que **le bailleur** puisse être en aucun cas recherché à cet égard.

10°- **Le preneur** devra se conformer aux charges et réglementations de ville et de police ainsi que celles résultant du règlement de copropriété, de manière que **le bailleur** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Aucun véhicule ne pourra être garé, de jour comme de nuit, en dehors des lieux de parking

11°- Contrôles : **le bailleur** ou ses représentants pourront, à tout moment, visiter les lieux loués, pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions des présentes, sous réserve d'en prévenir **le preneur** 24 heures à l'avance.

A défaut d'exécuter les obligations ou travaux en souffrance, il sera procédé comme dit à l'article 5.B "Entretien des lieux loués" ci-dessous, les frais de remise en état des locaux et l'indemnité d'immobilisation de ce fait, étant intégralement supportés par **le preneur**.

B. ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Le preneur s'engage de façon générale à user paisiblement des lieux loués et notamment, à maintenir pendant la durée du bail, les lieux loués et les aménagements, tant intérieurs qu'extérieurs, réalisés soit par lui-même, soit par **le bailleur**, en parfait état d'entretien, les seuls travaux à la charge **du bailleur** étant ceux définis à l'article 606 du Code Civil.

Toutefois, ces travaux seraient à la charge **du preneur**, conformément à l'article 605 du Code Civil, dans la mesure où ils seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable **au preneur**.

En cours de bail, tous les travaux nécessaires pour des motifs tenant à la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité, propre à l'activité et à l'usage des locaux loués, ou encore à la législation du travail y applicable, seront à la charge exclusive **du preneur** ; **le bailleur** devra être préalablement informé de l'exécution de ces travaux, cette dernière ne pouvant avoir lieu que sous la surveillance de son représentant ou de son architecte.

Le preneur fera également surveiller et vérifier les installations diverses et, notamment électriques et le matériel de lutte contre l'incendie (extincteur) de ses locaux, selon les modalités et avec la périodicité prescrites par la réglementation présente et à venir en la matière, et il souscrira, auprès d'un Organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'assurances contre l'incendie, un contrat pour leur contrôle annuel. Les vérifications et contrôles annuels seront effectués à ses frais, et il adressera une photocopie des rapports qui suivront **au bailleur** dans le mois qui suivra la réception de chacun d'eux.

Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, **le preneur** devra souffrir, sans indemnité, tous les travaux d'entretien, de grosses réparations ou d'améliorations que **le bailleur et/ou la copropriété** jugeraient nécessaire de faire exécuter, soit dans les lieux loués, soit sur les ouvrages d'usage commun, sans pouvoir, qu'elle qu'en soit la durée, prétendre à aucune indemnité ou réduction sur le montant du loyer ou des charges.

L Kan EH

Toutefois, si ces réparations devaient durer plus de 21 jours, le prix du bail pourrait être diminué à proportion du temps excédant cette durée et de la partie louée dont le preneur aurait été privé.

C. ASSURANCES

Dès le 1^{er} jour du présent bail, **le preneur** devra être garanti par une assurance contractée à une Compagnie notoirement solvable notamment contre les risques suivants : incendie, explosions, risques locatifs, recours de voisins, dégâts des eaux, responsabilité civile, et autres risques et d'en acquitter exactement les primes et d'en justifier à toute réquisition **du Bailleur**.

Il devra faire son affaire personnelle de toutes assurances qu'il jugera utiles pour garantir les biens et marchandises garnissant les lieux, notamment, contre le vol et le cambriolage, le Bailleur déclarant que, conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantissait pas le Preneur du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et pour lesquels il ne pourra en aucun cas être recherché.

Il devra également souscrire une assurance spécifique relative aux travaux d'aménagement nécessaire à son activité et en particulier ceux sur parties communes ainsi qu'il est dit sous la clause « conditions particulières » ci-après

Le Preneur devra prévenir immédiatement **le Bailleur** de tous sinistres survenus dans les lieux loués.

D. OBLIGATIONS DU PRENEUR EN FIN DE BAIL

Trois mois avant le départ **du preneur**, **le bailleur** sera autorisé à pénétrer dans les lieux loués afin de les faire visiter et d'y apposer aux endroits appropriés des panneaux annonçant la libération des locaux.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne intéressée qui serait accompagnée par **le bailleur** ou un de ses représentants.

Le preneur devra remettre toutes les clefs des locaux faisant l'objet du présent bail, le jour de son départ effectif quand bien même il aurait lieu avant la fin du bail.

Il ne pourra invoquer aucun délai de tolérance, fut-il consacré par les usages, soit pour le paiement du loyer, soit pour l'évacuation des locaux, les dates d'échéance ou d'exécution prévues au présent bail devant, dans tous les cas de convention expresse, être toujours considérées comme étant de rigueur.

Si préalablement à son départ, **le preneur** n'a pas effectué tous les remplacements et réparations lui incombant de par la loi et le présent bail, **le bailleur** aura le droit sans aucune formalité d'y faire procéder lui-même d'office aux frais, risques et périls **du preneur** et d'en prélever le prix sur les sommes versées à titre de garantie sans préjudice de son recours contre **le preneur** si la garantie ne suffit pas à la dédommager et en sus de son droit à dommages-intérêts pour indisponibilité des lieux du fait des réparations.

En outre **le bailleur** se réserve le droit d'exiger le rétablissement des lieux en l'état antérieur tel que visé sous le 5.A.1° et conforme à l'état des lieux d'entrée, aux frais **du preneur**, ce dernier ne pouvant prétendre à l'indemnité au titre des aménagements qu'il y aurait réalisés.

CKM EJA

A son départ des lieux, le **preneur** devra faire place nette de tout matériel et équipement professionnels mobiles ou fixes utilisés dans le cadre de son activité, sauf dans le cas de cession de son fonds de commerce, tel qu'indiqué ci-après.

E. SOUS-LOCATION - CESSION

Le **preneur** ne pourra céder son droit au présent bail sauf lorsque le Cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce, ni sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition, sauf autorisation écrite **du bailleur**, sous peine de résiliation immédiate du contrat avec paiement de dommages-intérêts **au bailleur**.

Toute cession devra être réalisée en présence **du bailleur** ou lui dûment appelé par Lettre recommandée avec avis de réception quinze jours au moins avant la date prévue de la signature de l'acte de cession.

L'appel à l'acte **du bailleur** devra obligatoirement être accompagné du projet de l'acte de cession et d'un extrait K bis du Registre du Commerce du cessionnaire et de ses statuts (s'il s'agit d'une personne morale) ou de son état civil (s'il s'agit d'un commerçant personne physique).

De plus, un exemplaire de l'acte de cession enregistré devra être signifié au propriétaire ou à son mandataire dans le mois de la cession.

Le **preneur-cédant** devra rester garant solidaire du nouveau preneur, tant du paiement du loyer du bail que de l'exécution de toutes les obligations nées du bail

Toutefois, en application des articles L.145-16-1 et L.145-16-2 du Code de Commerce, le bailleur ne pourra invoquer cette garantie que pendant un délai de 3 ans à compter de la cession du bail et devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans un délai de un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ce dernier.

Cette même obligation s'imposera aux cessionnaires successifs qui seront tenus solidairement entre eux.

Tout acte de cession devra reproduire littéralement la présente clause.

F. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent :

- les aires de circulation,
- les réseaux et ouvrages d'usage commun,
- les installations électriques des services généraux,
- les gaines du domaine public E.D.F., France Telecom ou autre opérateur,
- le parking.

Les descentes d'eaux pluviales font parties des ouvrages communs.

L. Kur

EH

G. CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Le preneur s'engage de façon générale à user en bon père de famille de toutes parties communes définies au F ci-dessus.

H. CONDITIONS D'UTILISATION DE LA VOIRIE

Le preneur aura les mêmes droits d'utilisation sur toutes les voies d'usage commun sans distinction, que les locaux y aient ou non directement accès.

Le preneur prendra toutes précautions pour observer tous les règlements qui seraient promulgués par **le bailleur** et/ou le syndicat des copropriétaires en vue de l'utilisation des voies d'usage commun et des voies d'accès, pour éviter toutes détériorations dont les frais de remise en état seraient à sa charge.

I. ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES

Le preneur s'engage à ne rien faire qui puisse endommager ou détériorer les espaces communs ou les installations d'éclairage des parties communes.

En cas d'inobservation de cette obligation, **le preneur** devrait supporter tous les frais de remise en état jugés nécessaires par le propriétaire.

J. DEFINITION DES CHARGES - REPARTITION

Le preneur s'engage à rembourser en sus du loyer :

a) Les charges locatives communes de copropriété qui comprennent notamment :

- les frais relatifs à l'exploitation, l'entretien, les réparations de toute nature des ouvrages et équipements communs du bâtiment
- Les frais de nettoyage des parties communes ainsi que les frais d'enlèvement des ordures de toute nature, y compris les salaires et charges sociales du personnel utilisé
- Les consommations des fluides de toute nature nécessaires au fonctionnement des ouvrages communs
- Les impôts et taxes qui frapperaient lesdits ouvrages et parties communes
- Les dépenses relatives à l'entretien et aux réparations de toute nature du bâtiment dont dépendent les lieux loués à l'exception des travaux qui ressortent de l'article 606 du Code civil.

En outre, **le preneur** remboursera, dans les mêmes conditions et en fonction des mêmes critères de répartition, les charges d'exploitation des équipements et ouvrages qui seraient éventuellement créés en vue d'améliorer le fonctionnement du bâtiment et les services mis à la disposition des usagers par la copropriété.

Le bailleur établira chaque année, un décompte définitif des dépenses de l'exercice sur la base du récapitulatif des charges de la copropriété établie chaque année par le syndic de la copropriété afférente aux lots loués.

L Km

EH

De manière générale, ces charges comprennent la quote-part de charges de copropriété supportée par **le bailleur** à l'exception de :

- . celles afférentes aux réparations et travaux visés par l'article 606 du Code Civil
- . celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité les locaux avec la réglementation, dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil
- . des honoraires de gestion des loyers du local où de l'immeuble

b) Les impôts et taxes se rapportant aux locaux pris à bail

Les impôts et taxes, présents ou à venir, afférents aux locaux pris à bail, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et industrielles où l'imposition serait établie globalement.

Un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges sera adressé par le bailleur au preneur au plus tard dans le délai de trois mois de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel de celle-ci.

De plus, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, est annexé aux présentes un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti du budget prévisionnel et un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes en précisant leur coût.

Cette information devra en outre être communiquée au preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

La provision pour charges appelée en même temps que le loyer est basé sur les comptes de charges de l'exercice précédent l'entrée en jouissance du locataire ainsi qu'une estimation de la consommation d'eau liée à l'activité du preneur, étant précisé que le local est pourvu d'un compteur d'eau divisionnaire enregistrant la consommation spécifique aux lieux loués qui sera décomptée pour son montant réel avec la reddition des charges.

K. CONDITIONS DIVERSES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances éventuelles 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 en aucun cas être considérées comme emportant une modification ou suppression de clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque, **le bailleur** pouvant toujours y mettre fin.

Le preneur exécutera toutes les stipulations des présentes, sans recours contre **le bailleur**, sous sa responsabilité et à ses frais, de telle sorte que **le bailleur** ne soit jamais inquiété, ni recherché, ni même appelé en garantie.

Article 6 - Prix et mode de paiement du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors taxes fixé à Quatorze Mille Quatre Cents Euros (14.400 €).

Le loyer et la provision pour charges sont payable mensuellement, le premier de chaque mois et pour la première fois à la signature des présentes pour la période à courir du 17 juin au 30 juin 2015, soit un prorata de cinq cent soixante Euros (560 €).

LHM

EH

La provision mensuelle pour charges est fixée à Deux Cents Euros (200 €) en sus, soit pour le prorata du mois de juin quatre- vingt- sept Euros (87 €), payable à la signature des présentes.

La présente location n'est pas soumise à la TVA. Toutefois le bailleur se réserve la possibilité d'opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA en cours de bail ainsi qu'il est dit ci-après.

Le locataire devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, les prestations, charges et taxes diverses existantes ou qu'il adviendrait dans le cours du bail.

Article 7 - Clause d'échelle mobile

Le loyer variera automatiquement tous les trois ans à la date anniversaire de la prise d'effet de la location, en fonction des variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. La première indexation aura donc lieu le **17 juin 2018**.

L'indice de référence sera l'indice du troisième trimestre de l'année 2014, soit 108,52 indice ayant servi de base à la fixation du loyer de base.

La modification sera calculée ainsi :

$$Lr = \frac{La \times Ir}{Ia}$$

Lr : loyer modifié

La : loyer d'origine ou résultant de la précédente modification

Ir : indice retenu au jour de la modification à intervenir (indice du troisième trimestre de l'année précédente)

Ia : indice de référence ci-dessus ou indice de la précédente modification

Cette modification est, pour les parties, une condition essentielle du contrat, sans application de laquelle elles n'auraient pas contracté.

Article 8 - Taxe à la valeur ajoutée

Il est précisé que **le bailleur** n'a pas opté à ce jour pour l'assujettissement des loyers et prestations de l'immeuble dont dépendent les locaux objets du présent bail à la T.V.A. loués à un assujetti.

Le bailleur se réserve le droit d'opter pour l'assujettissement à la TVA en cours de bail.

En conséquence, le loyer en vigueur et majoré des charges se trouvera donc automatiquement assujetti à la TVA au taux en vigueur, lors de sa mise en recouvrement à la date de l'option qui sera notifiée **au preneur**.

Article 9 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au locataire, celui-ci verse de jour une somme de Deux Mille Quatre Cents Euros (2.400 €), correspondant à deux mois de loyer.

LKM EH

Cette somme est affectée à la garantie de la bonne exécution par le locataire des clauses et conditions de la location et du paiement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au loueur à l'expiration de la convention. En conséquence, elle ne pourra tenir lieu de paiement de deux mois de loyer.

Le dépôt de garantie sera remboursé au locataire en fin de jouissance après remise des clés et apurement des comptes entre les parties.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera ajusté de manière à toujours correspondre à un ~~trimestre~~ ^{deux mois} de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

Article 10 - Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, le bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes, après visa du preneur.

Le preneur reconnaît ainsi que le bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIES, AUX SINISTRES ET AUX DIAGNOSTICS TECHNIQUE L'ENVIRONNEMENT - SANTE PUBLIQUE

1/ Sur les risques naturels et technologiques

Les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement sont portées à la connaissance des parties ci-après littéralement rapportées :

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

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

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

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L145-1 et L.145-2 du Code de commerce.

L. Kar

EH

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

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

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

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

VII Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L.323-14 et L.411-37 du Code Rural et de la Pêche maritime. »

Sont annexés aux présentes, les documents suivants :

- a) l'état des risques naturels et technologiques établi en application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement
- b) l'arrêté préfectoral
- c) cartes des aléas (anciennes carrières, dissolution du gypse, retrait gonflement des argiles)

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ces documents et s'oblige expressément à en faire son affaire personnelle.

2/ Sur les sinistres

En application de l'article L.125-5-4 du Code de l'Environnement le Bailleur déclare que, pendant la durée où il a été propriétaire des biens, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Le Preneur déclare et reconnaît avoir pris connaissance desdites informations et déclare en faire son affaire personnelle.

3/Sur les diagnostics techniques

3.1. Diagnostic des performances énergétiques (DPE)

En vertu des dispositions des articles L.134-1 à L.135-5 et R.134-1 à R.134-5 du Code de la Construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Ce diagnostic sera établi par le Bailleur si la loi l'exige

L Kam

EA

D'ores et déjà, **le bailleur** produit l'attestation du Cabinet DE QUENETAIN d'impossibilité de réaliser le diagnostic de performance énergétique en l'absence d'installation de chauffage dans le lot de copropriété n° 39, en date du 19 novembre 2013.

Le preneur déclare se contenter de l'énonciation ci-dessus sans recours contre le bailleur.

3.2. Amiante

Conformément aux dispositions des articles R.1334-25 et R.1334-28 du Code de la Santé Publique, le Bailleur déclare avoir consulté le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R.1334-25 du même code.

Ce document est annexé aux présentes.

3.3. Plomb et termites

Les biens objet des présentes, étant affectés pour leur totalité à un usage autre que l'habitation, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L1334-5 du Code de la Santé Publique.

Article 11 - Clauses particulières

11.1. Autorisation de travaux

Le preneur est autorisé à effectuer à ses seuls frais les travaux d'aménagement nécessaires à l'exercice de son activité pour lesquels **le bailleur**, copropriétaire de l'immeuble sis 1 à 5 avenue Raymond Aron à 92160 ANTONY, a reçu l'autorisation de la copropriété aux termes de l'assemblée générale spéciale en date du 10 mars 2015 laquelle n'a fait l'objet d'aucun recours dans le délai fixé par la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par le Syndic de la copropriété la société FONCIA IMMOBILIAS annexée aux présentes.

Le descriptif de ces travaux tels qu'autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires est annexé aux présentes. **Le preneur** s'engage à effectuer ces travaux selon les règles de l'art en prenant toute précaution pour ne pas causer de trouble au voisinage et sous la surveillance d'un architecte.

Il devra, en particulier, se conformer strictement aux conditions de l'autorisation des travaux telles que fixées par l'assemblée générale spéciale des copropriétaires du 10 mars 2015 ci-après littéralement rapportée :

« L'Assemblée Générale autorise M. Kayser Meunier à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de pose d'une cheminée en pignon (avec coffrage) et aménagement de la façade de la boutique selon documents joints, sous réserve de :

- *se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,*
- *faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais,*
- *souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,*
- *se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.*

L. K.

E. B.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. »

Le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse être inquiété à cet égard.

Il devra, en particulier, produire **au bailleur** avant la mise en œuvre desdits travaux la police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage.

Le Preneur s'engage à procéder au dépôt d'un dossier d'autorisation de travaux à la Mairie d'Antony et déclare faire son affaire personnelle de l'autorisation de travaux, étant toutefois précisé que la modification de la façade ne pourra être entreprise qu'à compter de la réception de cette autorisation, pour se conformer aux conditions posées par l'Assemblée générale spéciale des copropriétaires de l'immeuble en date du 10 mars 2015, relatée ci-dessus.

11.2. Droit de préférence du preneur en cas de cession du local loué

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 préférence dans le cas de vente des locaux loués par le Bailleur, propriétaire. Il est convenu que ce droit de préemption ne jouera qu'au profit de la société LE FOURNIL DE MARIA à l'exclusion de tout autre et seulement dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

Article 12 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par **le bailleur** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si, dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution. En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, ainsi qu'il a été dit, restera acquise **au bailleur** à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 13 - Frais

Tous les frais, droits des présentes, seront à la charge **du preneur**, qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction seront pris en charge par **le Preneur**, forfaités à Cinq Cents Euros (500 €) HT.

L Ka

EH

Article 14 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, **le bailleur** en son siège social, **le preneur** en son siège social sus-indiqué.

Fait à Paris
Le 16 juin 2015
En trois exemplaires

Le Bailleur
Luc Kayser Meunier

Le Preneur
Le Fournil de Maria

Liste des annexes

- | | |
|------------|---|
| Annexe 1/ | Etat des lieux |
| Annexe 2/ | Etat prévisionnel des travaux par le bailleur ou la copropriété |
| Annexe 3/ | Etat récapitulatif des travaux réalisés dans les 3 années précédentes |
| Annexe 4/ | Etat des risques naturels et technologiques et ses annexes |
| Annexe 5/ | DPE : attestation du Cabinet DE QUENETAIN |
| Annexe 6 / | rapport amiante |
| Annexe 7/ | PV de l'assemblée générale spéciale de la copropriété et attestation de non recours du Cabinet FONCIA IMMOBILIAS. |
| Annexe 8/ | Descriptif des travaux d'aménagement. |

LKM

EF

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	Etat des lieux
Annexe 2	Etat prévisionnel des travaux par le bailleur ou la copropriété
Annexe 3	Etat récapitulatif des travaux réalisés dans les 3 années précédentes
Annexe 4	Etat des risques naturels et technologiques et ses annexes
Annexe 5	DPE : attestation du Cabinet DE QUENETAIN
Annexe 6	Rapport amiante
Annexe 7	Procès-verbal de l'assemblée générale spéciale de la copropriété et attestation de non recours du Cabinet FONCIA IMMOBILIAS
Annexe 8	Descriptif des travaux d'aménagement

L ka -

CH

ANNEXE 1

Etat des lieux

1 km

20

ÉTAT DES LIEUX

☒ LOCAL COMMERCIAL

☐ GARAGE

☐

☒ D'ENTRÉE en date du : 16/06/2015 -

☐ DE SORTIE en date du :

Nouvelle adresse :

Bailleur ou Mandataire

MR Kayser - Meunier Luc
Gruce FOURGEAUD
17320 Marennes

Locataire

LE FOURNIL DE MARIA
5 AV Raymond Aron
92160 Antony

Local ou emplacement

Adresse 5 AV Raymond Aron 92160 Antony

Désignation des lieux et équipements : Une Boutique en L d'environ 60m² et une cave
Brique ancien 35m²

Description	SOL			MURS			PLAFOND			Observations complémentaires
	bon état	état d'usage	mauvais état	bon état	état d'usage	mauvais état	bon état	état d'usage	mauvais état	
1 seuil pidoent	X			X			X			état Brique en Beton
1 sors-sol										

Équipements

Observations

<input checked="" type="checkbox"/> ouvertures (fenêtres, vasistas, ...)	3 Fenêtres, 2 Bords de s/sol
<input checked="" type="checkbox"/> rideau métallique individuel	
<input type="checkbox"/> porte automatique	
<input type="checkbox"/> arceau de stationnement	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

	Nombre	Numéro
clefs remises		
carte(s) magnétique(s)	/	/

Carte 455-FB

Relevé des compteurs

	index	dates
<input checked="" type="checkbox"/> E.D.F.	022078 kWh	16/06/2015
<input checked="" type="checkbox"/> eau Froid	0001,364	16/06/2015
<input type="checkbox"/>		

Autres informations (le cas échéant)

1 place de parking non couverte

ELX

Le présent état des lieux, établi contradictoirement entre les soussignés, fait partie intégrante du contrat de location dont il ne peut être dissocié.

Fait à Antony le 16/06/2015 en 2 exemplaires,
dont un est remis dès à présent au locataire qui le reconnaît.

Le bailleur ou son mandataire

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

lu et approuvé

L Km

ATTENTION

verifiez
signer
séparément
chaque
exemplaire

Le locataire

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

lu et approuvé

Signature

Etat prévisionnel des travaux par le bailleur ou la copropriété

Copropriété :

- **Travaux votés par l'assemblée générale de mai 2015 : réfection des plafonds de deux halls d'entrée (toile de verre + peinture)**
- **2016 : néant**
- **2017 : néant**
- **2018 : néant**

EH

L Kun

Etat récapitulatif des travaux réalisés dans les 3 années précédentes

Achat par le bailleur au 31 mars 2014 : situation antérieure inconnue

Installation de Vigik et remplacement des 4 portes d'entrée : appels de fonds payés

EA

CKM

ANNEXE 4

Etat des risques naturels et technologiques et ses annexes

EA

1 km -

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2013.2.124 du 3.12.2013. mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

5 Av. Raymond Aron

code postal
ou code Insee

commune

Antony

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels

prescrit
appliqué par anticipation
approuvé

1 oui non ☒
1 oui non ☒
1 oui ☒ non

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

inondation
sécheresse
séisme

crue torrentielle
cyclone
volcan

mouvements de terrain
remontée de nappe
autres

avalanches
feux de forêt

Carrières

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

ne se situe pas en zone carrières (ref Plan)

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

2 oui non ☒
oui non ☒

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

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers

prescrit
appliqué par anticipation
approuvé

3 oui non ☒
3 oui non ☒
3 oui non ☒

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

mouvements de terrain

autres

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

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers

4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

4 oui non
oui non

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

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

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

effet toxique

effet thermique

effet de surpression

5 oui non ☒

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé

oui non ☒

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

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques

6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés

6 oui non
oui non

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone 5

zone 4

zone 3

zone 2

zone 1

forte

moyenne

modérée

faible

très faible

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

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

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

oui non

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur
rayer la mention inutile

9. Acquéreur - Locataire

10. Lieu / Date

à

ANTONY

le

03 JUIN 2015

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

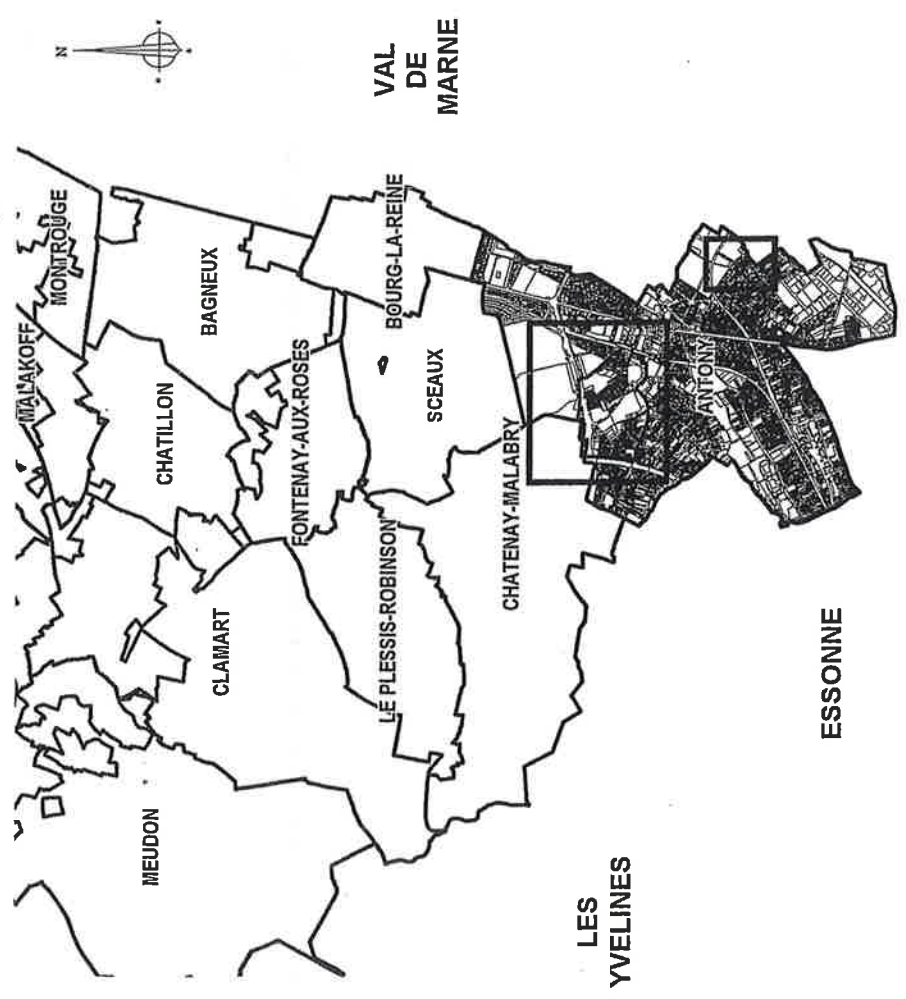


L. Kay



Arrêté Préfectoral lié aux anciennes carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque

ANTONY



DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT

A R R E T E

APPROUVANT LA DELIMITATION DU PERIMETRE DES ZONES DE RISQUES
LIES AUX ANCIENNES CARRIERES DANS LA COMMUNE
D'ANTONY

Le Préfet, Commissaire de la République
du département des HAUTS-DE-SEINE
Chevalier de la Légion d'Honneur ;

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 111-3 ;
- VU le Code de l'Expropriation ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 1984 prescrivant l'enquête publique pour la délimitation du périmètre des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines dans vingt communes du département des HAUTS-de-SEINE ;
- VU les résultats de l'enquête publique, ensemble le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ;
- VU la délibération du conseil municipal en date du 8 février 1985 ;
- VU le rapport de l'Inspecteur Général des Carrières en date du 25 juillet 1985 ;

CONSIDERANT le danger présenté par l'existence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sans consolidation, et la nécessité de faire procéder à leur confortement, notamment sous les constructions ;

Sur proposition du Secrétaire Général ;

 ARRETE

ARTICLE 1 :

Le périmètre délimitant les zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées dans la commune d'ANTONY est approuvé conformément au plan annexé au présent arrêté.

LKm

.../...

A l'intérieur de ce périmètre, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales par l'autorité compétente pour statuer.

ARTICLE 2 : Le plan peut être consulté :

- à la mairie d'ANTONY
- dans les locaux de la Direction Départementale de l'Équipement des HAUTS-de-SEINE
- dans les locaux de la Sous-Préfecture d'ANTONY

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat et mentionné dans quatre journaux publiés dans le département : "Toutes les Nouvelles des Hauts-de-Seine et de l'Ile-de-France", "Le Courrier des Hauts-de-Seine", "Le Parisien Libéré" et "Le Quotidien de Paris".

Il sera affiché à la mairie, publié par tous autres procédés en usage dans la commune, et annexé au plan d'occupation des sols par arrêté municipal dans un délai de un mois.

ARTICLE 4 : Des copies du présent arrêté seront adressées :

- au maire d'ANTONY
- au Sous-Préfet, Commissaire Adjoint de la République de l'Arrondissement d'ANTONY
- au Directeur Départemental de l'Équipement
- au Ministre de l'Urbanisme, du Logement et des Transports - Direction de l'Urbanisme et des Paysages
- au Préfet, Commissaire de la République de la Région d'Ile-de-France
- à l'Inspecteur Général des Carrières de Paris, des Hauts-de-Seine, la Seine St-Denis et du Val de Marne.

ARTICLE 5 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Maire de la commune d'ANTONY, l'Inspecteur Général des Carrières et le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à NANTERRE, le

17 AOUT 1985

Le Préfet, Commissaire de la République,

POUR AMPLIATION

L'ingénieur des Ponts & Chaussées
Adjoint au D.D.E.

Dieudonné MANDELKERN

L. RUELLÉ



PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté DRIEA 2013-2-129 du 3 décembre 2013 modifiant l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

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 ainsi que les articles R563-2 à R563-7 et D563-8-1 ;

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'État dans les régions et départements ;

Vu le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu le décret du 9 septembre 1996 portant modification des limites territoriales de communes et de cantons du département des Hauts-de-Seine ;

Vu le décret du 7 novembre 2013 portant nomination de M. Yann JOUNOT en qualité de Préfet des Hauts-de-Seine (hors classe) ;

Vu l'arrêté du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 7 août 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes d'Antony, Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Issy-les-Moulineaux, Malakoff, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves et Ville-d'Avray ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes de Courbevoie et de Meudon ;

Lkm

EH

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Montrouge ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Châtillon ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE n° 2003/096 du 15 avril 2003 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Prévisibles de Mouvements de Terrain sur le territoire de la commune de Meudon ;

Vu l'arrêté préfectoral SPB 2005.14 du 29 mars 2005 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain sur la commune de Chaville ;

Vu l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2012-2-108 du 27 décembre 2012 portant prescription de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain sur la commune de Chaville ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/261 du 2 juin 2006 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain sur la commune de Saint-Cloud ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé à Nanterre ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-129 du 19 août 2010 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-117 du 8 juillet 2011 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-80 du 30 mai 2011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société CCMP et situé à Nanterre ;

Vu l'arrêté préfectoral DRE n° 2012-234 du 21 décembre 2012 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL et situés à Gennevilliers ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°2013-34 du 11 avril 2013 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing et situé 23/25, route de la Seine à Gennevilliers ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité territoriale des Hauts-de-Seine de la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : L'arrêté DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 et son annexe relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs des Hauts-de-Seine est remplacé par le présent arrêté et son annexe.

ARTICLE 2 : L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 3 : Les éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels, miniers et technologiques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, prévu à l'article L.125-5 du code de l'environnement et dont le modèle est défini par l'arrêté du 19 mars 2013, sont consignés dans un dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées et accessible sur le site internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France.

Le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de cartes associées.

ARTICLE 4 : La liste des communes et les dossiers communaux d'information Acquéreurs-Locataires sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

ARTICLE 5 : L'obligation d'information sur les sinistres prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique aux communes concernées par un ou des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ces arrêtés sont consultables en préfecture des Hauts-de-Seine et mairie concernée.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie : www.prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

ARTICLE 6 : Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée aux maires des communes concernées du département des Hauts-de-Seine.

L km

EH

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté avec la liste des communes annexée, est affiché dans les mairies des communes concernées et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département. Il est également accessible sur les sites internet de la préfecture et de la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'un avis de publication dans un journal local du département.

Il en sera de même à chaque mise à jour.

ARTICLE 7 : M. le Secrétaire général de la Préfecture, Mme la Directrice de Cabinet, M. le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Antony en charge de l'arrondissement de Boulogne-Billancourt, M. le Directeur régional et interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement d'Île-de-France, M. le Directeur de l'Unité territoriale des Hauts-de-Seine de la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France et Mmes et MM. les Maires du département des Hauts-de-Seine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le **03 DEC. 2013**

Le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine



Christian **POUGET**

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Annexe à l'arrêté DRIEA IDF 2013-2-129 du 3 décembre 2013 modifiant l'arrêté DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs

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

PPRN : Plan de prévention des risques naturels prévisibles

PPRT : Plan de prévention des risques technologiques

NB. : Aucune commune du département des Hauts-de-Seine n'est concernée par un plan de prévention des risques miniers prescrit ou approuvé.

N° Insee	Communes	PPRN prescrit	PPRN approuvé	PPRN mis en révision	PPRT prescrit	PPRT approuvé	Zonage sismique
92002	Antony		Carrières ¹				Zone 1 ²
92004	Asnières-sur-seine		Inondation ³				Zone 1
92007	Bagneux		Carrières				Zone 1
92009	Bois-Colombes		Inondation				Zone 1
92012	Boulogne-Billancourt		Inondation				Zone 1
92019	Châtenay-Malabry		Carrières				Zone 1
92020	Châtillon		Carrières				Zone 1
92022	Chaville		Mouvements de terrain ^{4 5}	Carrières ⁶			Zone 1
92023	Clamart		Carrières				Zone 1
92024	Clichy		Inondation				Zone 1
92025	Colombes		Inondation				Zone 1
92026	Courbevoie		Inondation Carrières				Zone 1
92032	Fontenay-aux-Roses		Carrières				Zone 1

¹ Risques liés aux carrières : Arrêtés préfectoraux pris en application de l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme et valant PPRN.

² Zonage sismique : Zone 1 = Zone de sismicité très faible.

³ Risque d'inondation : Inondation par débordement de la Seine – PPR1 approuvé le 9 janvier 2004.

⁴ Risque de mouvements de terrain : PPRN incluant les risques carrières et glissements de terrain.

⁵ PPRN approuvé le 29 mars 2005.

⁶ PPRN mis en révision le 27 décembre 2012 (uniquement sur l'aléa carrières).

LKM

EH

N° Insee	Communes	PPRN prescrit	PPRN approuvé	PPRN mis en révision	PPRT prescrit	PPRT approuvé	Zonage sismique
92036	Gennevilliers		Inondation			PPRT SOGEPP et TRAPIL ⁷ PPRT TOTAL RM ⁸	Zone 1
92040	Issy-les-Moulineaux		Inondation Carrières				Zone 1
92044	Levallois-Perret		Inondation				Zone 1
92046	Malakoff		Carrières				Zone 1
92048	Meudon	Mouvements de terrain ^{4,9}	Inondation Carrières				Zone 1
92049	Montrouge		Carrières				Zone 1
92050	Nanterre		Inondation Carrières		PPRT SDPN ¹⁰	PPRT CCMP ¹¹	Zone 1
92051	Neuilly-sur-Seine		Inondation				Zone 1
92062	Puteaux		Inondation Carrières				Zone 1
92063	Rueil-Malmaison		Inondation Carrières				Zone 1
92064	Saint-Cloud		Inondation Mouvements de terrain ^{4,12}				Zone 1
92071	Sceaux		Carrières				Zone 1
92072	Sèvres		Inondation Carrières				Zone 1
92073	Suresnes		Inondation Carrières				Zone 1
92075	Vanves		Carrières				Zone 1
92077	Ville-d'Avray		Carrières				Zone 1
92078	Villeneuve-la-Garenne		Inondation				Zone 1

⁷ PPRT des dépôts SOGEPP et TRAPIL approuvé le 21 décembre 2012.

⁸ PPRT du dépôt TOTAL RM approuvé le 11 avril 2013.

⁹ PPRN prescrit le 15 avril 2003.

¹⁰ PPRT du dépôt SDPN prescrit le 25 février 2009.

¹¹ PPRT du dépôt CCMP approuvé le 30 mai 2011.

¹² PPRN approuvé le 2 juin 2006.

DPE : attestation du Cabinet DE QUENETAIN

L Km

EH



Cabinet de Quénétain - Immo Partners
Géomètre-expert D.P.L.G.
Expert près la Cour d'Appel de Paris
1 rue Tiphaine
75015 Paris

Pôle Géomètre
Tél. 01.45.75.59.89
Fax. 01.45.75.59.49

Pôle Diagnostics
Tél. 01.43.58.78.20
Fax. 01.43.58.78.24

Monsieur DUBOCHE
c/o VALORIM Gestion
34 avenue Raymond Aron
92160 ANTONY

PARIS, le 19 novembre 2013

Objet : Attestation d'impossibilité de réaliser les diagnostics de performance énergétique

Monsieur,

Suite à la visite de Mme BERGEZ AU MAIRE, le 5 septembre 2013, nous vous informons qu'en l'absence d'installation de chauffage dans le commerce, lot de copropriété 39, situé au rez-de-chaussée du

35 avenue Raymond Aron - 92160 ANTONY,

Propriété de Monsieur DUBOCHE

nous n'avons pu effectuer le diagnostic performance énergétique.

Nous restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Vous remerciant pour votre confiance, recevez, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.



A. de Quénétain

CKm EV



Rapport amiante

LKm EV

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

RAPPORT DE REPERAGE **13040914 / AMIANTE**
ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE **05/09/2013**

Objet

La présente mission consiste à établir le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente :

- D'immeubles d'habitation comportant un seul logement
- Des parties privatives de tout ou partie d'immeubles collectifs d'habitation

Références réglementaires :

Articles L. 1334-13, R. 1334-15 et 16, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 à 24, R. 1334-27 du Code de la Santé Publique, décret 211-629 du 3 juin 2011

Arrêté du 12/12/2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage, modifié par arrêté du 26 juin 2013

Arrêté du 12/12/2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage, modifié par arrêté du 26 juin 2013

Bien objet de la mission :

Date de la visite : 02/09/2013
Adresse : 1 à 5 avenue Raymond Aron 92160 ANTONY
Type de bien/bâtiment : Commerce
Date du permis de construire (à défaut, date de construction) : Non communiqué
Lot de copropriété : 39
Repérage : RDC droite
Annexes : Cave lot de copropriété 85

Ce rapport a fait l'objet d'une commande en date du : 05/08/2013

Visite préliminaire : ☐ Oui le : ☒ Non

CONCLUSION : Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Observations : Néant

L'Opérateur de repérage,

Karine BERGEZ AU MAIRE

Fait à PARIS, le 05/09/2013

Cabinet de Quénétain - Immo Partners

A. de Quénétain



Sommaire

1. Renseignements concernant la mission.....	2
2. Conclusions du rapport	4
3. Description générale du bien.....	7
4. Réalisation du repérage	7
5. Résultats détaillés du repérage.....	8
6. Plan/croquis du repérage.....	9
7. Attestation sur l'honneur.....	10
8. Attestation d'assurance.....	11
9. Certificat de compétences.....	13

1. Renseignements concernant la mission

1.2 Désignation du client

Désignation du Propriétaire :

Nom : M. DUBOSCHE
Adresse : c/o VALORIM Gestion-34 avenue de Messine
75008 PARIS

Désignation du commanditaire (si le propriétaire n'est pas le commanditaire) :

Qualité (sur déclaration de l'intéressé) :

Nom : Mme GONCALVEZ
Adresse : VALORIM Gestion
34 avenue de Messine
75008 PARIS

1.3 Désignation de l'opérateur de repérage

Nom : Karine BERGEZ AU MAIRE
Email : alexis@quenetaim.com
Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par I.Cert Parc Edonia - Bât G - Rue de la Terre Victoria - 35760 SAINT-GREGOIRE. Le N° du certificat est CPDI 0593 délivré le 26/07/2012 et expirant le 25/07/2017.

1.4 Organisme chargé de la mission

Raison Sociale : SASA. DE QUENETAIM
Adresse : 1 rue Tiphaine 75015 PARIS
Numéro SIRET : 529 783 557
Code NAF : 7112A
N° TVA : FR 57 529 783 557
Compagnie d'assurance : Nom de la compagnie : AXA
N° de police : 3925825104
Valide jusqu'au : 31 décembre 2013

1.5 Désignation du laboratoire d'analyse

LM EA

Nom : ITGA
Adresse : 15 route des Gardes
92190 MEUDON

Laboratoire titulaire d'une accréditation en cours de validité référencée sous le n° 1-0966

1.6 Avertissement

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que, dans le cadre de la mission décrite 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 destructifs, c'est-à-dire entraînant réparation, remise en état ou ajout de matériau ou faisant perdre sa fonction au matériau.

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1- Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	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

Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme seul repérage préalable à la réalisation de travaux.

LKm EH

2. Conclusions du rapport

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Observations : Néant

2.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux amiantés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Remarques particulières :

Des matériaux réputés contenir de l'amiante et non compris dans les listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique peuvent être repérés. Ceci ne constitue qu'une information et la liste des matériaux hors liste ne saurait être exhaustive.

Sur décision de l'opérateur de repérage :

Liste B			
Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Néant			
Hors listes A et B			
Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Néant			

Après analyse en laboratoire :

Liste A				
Description	Localisation	Pré- vement	Etat de conservation	Préconisations*
Néant				
Liste B				
Description	Localisation	Pré- vement	Type de recommandation	Recommandations*
Néant				
Hors liste A et B				
Description	Localisation	Pré- vement	Type de recommandation	Recommandations*
Néant				

CKM EA



Cabinet de Quénétain - Immo Partners
Géomètre-expert D.P.L.G.
Expert près la Cour d'Appel de Paris
1 rue Tiphaine
75015 Paris

Pôle Géomètre
Tél. 01.45.75.59.69
Fax. 01.45.75.59.49

Pôle Diagnostics
Tél. 01.43.58.78.20
Fax. 01.43.58.78.24

RAPPORT DE REPERAGE - / AMIANTE
ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE
05/09/2013

Sur justificatifs :

Liste A				
Description	Localisation	Nom justificatif	Etat de conservation	Préconisations
Néant				
Liste B				
Description	Localisation	Nom justificatif	Type de recommandation	Recommandations
Néant				
Hors liste A et B				
Description	Localisation	Nom justificatif	Type de recommandation	Recommandations
Néant				

2.2 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante

Sur justificatifs :

Description	Localisation	Justification	Nom justificatif
Néant			

Après analyse en laboratoire :

Description	Localisation	Prélèvement
Néant		

2.3 Liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations et/ou des analyses ultérieures devront être effectuées

Description	Localisation	Cause de non-prélèvement
Néant		

LKM EH



4.3 Méthodologie du repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante :

L'opérateur de repérage recherche les matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs puis recense et identifie les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante (matériau ou produit ayant intégré de l'amiante pendant certaines périodes de leur fabrication) entrant dans le cadre de la présente mission.

A cette fin, il examine de façon exhaustive toutes les différentes parties de l'immeuble bâti qui constituent le bâtiment. Lorsque certains locaux ne sont pas accessibles, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs

L'inspection visuelle peut être complétée par des investigations approfondies et des sondages qui permettent de s'assurer de la composition interne d'un ouvrage ou d'un volume.

L'inspection visuelle, les sondages et les prélèvements sont réalisés selon les prescriptions décrites à l'annexe A de la Norme NF X 46 020 de décembre 2008.

En cas de doute sur la présence d'amiante, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses de ces échantillons de ces matériaux ou produits sont réalisés par un organisme accrédité.

Les prélèvements sont effectués sur toute l'épaisseur du matériau.

Conformément aux prescriptions de l'annexe B de la norme NF X 46-020 de décembre 2008 :

- les prélèvements sont réalisés dans des conditions conduisant à une pollution minimale des lieux.
- pour éviter tout risque de contamination croisée :
 - les outils sont à usage unique ou sont soigneusement nettoyés après chaque prélèvement.
 - les prélèvements sont conditionnés individuellement en double emballage étanche.
- pour assurer une parfaite traçabilité des échantillons prélevés, l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage et si possible sur l'échantillon. Une fiche d'accompagnement, reprenant l'identification est transmise au laboratoire.

Pour les matériaux de la liste A, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante.

Pour les matériaux de la liste B, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante. Pour chacun des matériaux ou produits repérés, en fonction de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, il atteste, le cas échéant, de la présence d'amiante. Dans ce cas, il précise dans sa conclusion que le critère qui lui a permis de conclure est son jugement personnel.

5. Résultats détaillés du repérage

Localisation	Inspection				Matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'Amlante		
	Composant de la construction (catégorie)	Partie du composant inspecté	Description	Sondage N° (type)	N° Prélèvement	Présence/absence d'amiante	Conclusion Etat de conservation ou type de recommandation
Néant							

Observations :
Néant

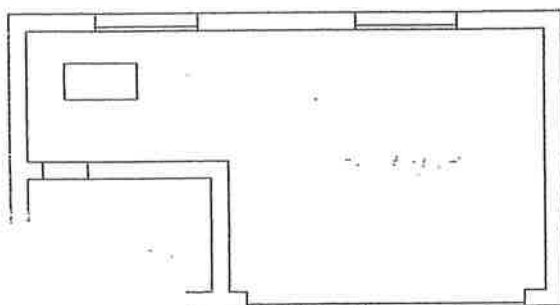
L Kan *ET*

6. Plan/croquis du repérage

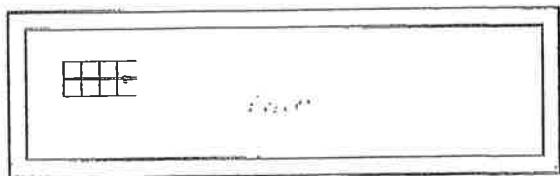
Sont précisées sur le plan ou croquis les informations suivantes :

- La localisation des éventuels sondages complémentaires à l'inspection visuelle
- La localisation des prélèvements
- La localisation des matériaux et produits contenant de l'amiante ou susceptibles d'en contenir si des investigations et des analyses ultérieures doivent être effectuées pour conclure.
- L'état de conservation des matériaux amiantés de la liste A est précisé.

Rez-de-chaussée



Sous-sol



L Km

EA

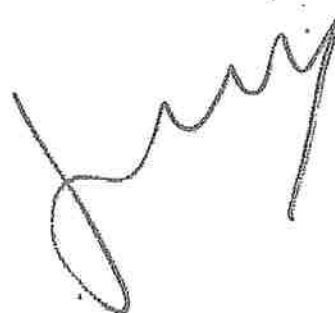
7. Attestation sur l'honneur

Je, soussigné Karine BERGEZ AU MAIRE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir le présent diagnostic.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.



L Km
EH

B. Attestation d'assurance

Voire Assurance

► **RESPONSABILITE CIVILE**
ENTREPRISE



SAS DE GEOMETRES EXPERTS
A DE QUENETAIN
1 RUE TIPHAIN
75015 PARIS FR

COURTIER

CNA
178 BOULEVARD PEREIRE
75017 PARIS
Tél : 01 40 68 02 02
Fax : 01 40 68 05 00
Portefeuille : 011 4921220

ATTESTATION

Vos références :

Contrat n° 3925825104
Client n° 0296635720

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD SA, Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE, attestons que la :

SOCIETE DE GEOMETRES EXPERTS
A DE QUENETAIN
1 RUE TIPHAIN
75015 PARIS

a souscrit pour son compte, le contrat n° **3925825104** garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incombent du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat :

- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Risques Naturels et Technologiques
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- Diagnostic Technique Amiante (DTA)
- Etat Termites
- Certification de surface - Loi Carrez
- Diagnostic Gaz
- Diagnostic Technique Immobilier (Loi SRU)
- Installation Intérieure d'électricité
- Etat des lieux dans le cadre du Prêt à taux Zero
- Déterminer les millièmes de copropriété
- Etat des lieux locatifs (parties privatives)
- Diagnostic d'Accessibilité aux Personnes handicapées
- Etat descriptif Loi Scellier en réhabilitation (arrêté du 19 décembre 2003)
- Certificat de décence et d'habitabilité (décret 2002-120 du 30 janvier 2002).

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 215 779 010 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex - France
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14722057460
Opérations d'assurance exonérées de TVA - Art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assurance

1/2

Lkm *EH*

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

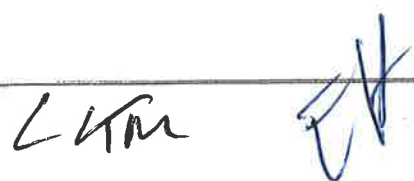
La présente attestation est valable pour la période du **1- Janvier 2013 au 31 Décembre 2013** inclus sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PARIS
le 10 janvier 2013
Pour la société :



AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 219 199 030 Euros
Siège social : 313, Terrasse de l'Europe - 92727 Nanterre Cedex - 722 057 960 S.A. Nanterre
Entreprise régie par le Code des Assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14722057460
Opérations d'assurance exonérées de TVA - art. 261 C CGI sauf pour les garanties portées par AXA Alliances

2/2



9. Certificat de compétences



CERTIFICAT DE COMPETENCES
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

N° CPDI 0593

Version 06

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

Madame Karine BERGEZ AU MAIRE

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

Amiante

Repérage et diagnostic amiante dans les immeubles bâtis
Date d'effet : 26/07/2012, date d'expiration : 25/07/2017

Plomb

Plomb: Constat du risque d'exposition au plomb
Date d'effet : 13/07/2012, date d'expiration : 12/07/2017

Termites

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine
Date d'effet : 24/10/2012, date d'expiration : 23/10/2017

Gaz

Etat de l'installation intérieure gaz
Date d'effet : 10/10/2012, date d'expiration : 09/10/2017

Electricité

Etat de l'installation intérieure électrique
Date d'effet : 21/11/2008, date d'expiration : 20/11/2013

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

Edité à Saint-Grégoire
Le 20/02/2013



Le présent certificat est délivré en vertu de la loi n° 2005-1077 du 12 août 2005 relative aux obligations de certification des professionnels de la construction et de la maintenance des bâtiments.
Il est délivré en vertu de la loi n° 2005-1077 du 12 août 2005 relative aux obligations de certification des professionnels de la construction et de la maintenance des bâtiments.
Il est délivré en vertu de la loi n° 2005-1077 du 12 août 2005 relative aux obligations de certification des professionnels de la construction et de la maintenance des bâtiments.



Le présent certificat est délivré en vertu de la loi n° 2005-1077 du 12 août 2005 relative aux obligations de certification des professionnels de la construction et de la maintenance des bâtiments.
Il est délivré en vertu de la loi n° 2005-1077 du 12 août 2005 relative aux obligations de certification des professionnels de la construction et de la maintenance des bâtiments.
Il est délivré en vertu de la loi n° 2005-1077 du 12 août 2005 relative aux obligations de certification des professionnels de la construction et de la maintenance des bâtiments.

Chm *CH*

Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE N°7402DTA FICHE RECAPITULATIVE

DATE DE REDACTION: 20/09/2004

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : Résidence "Croix de Berny"

1 / 5 Avenue Raymond Aron

CP : 92160 Ville : ANTONY

Etage : RdC + 4

Type :

Lot n° :

porte :

Destination Actuelle du ou des bâtiments : Habitation résidentielle

Nombre de bâtiments : 1.....

NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE :

FONCIA IMMOBILIAS

2 rue de Bône

92160 ANTONY

CONSULTATION DU DTA :

Nom de la personne détenant le DTA : FONCIA IMMOBILIAS

Lieu : 2 rue de Bône 92160 ANTONY

Jours : Du Lundi au Vendredi

Heures : De 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

CONCLUSION(S)

- ☐ Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
- ☐ Il n'a pas été repéré d'amiante dans les flocages calorifugeages et faux plafond.
- ☒ Présence de matériaux et produits non friables contenant de l'amiante, dans les parties visitées :

Localisation	Nature du matériau	Etat de conservation / Dégradation
Vide ordures	Conduit amiante ciment	Bon état de conservation
Hall / escaliers / paliers	Dalle de sol	Bon état de conservation

- ☐ Présence de matériaux et produits friables contenant de l'amiante, dans les parties visitées :

Localisation	Nature du matériau	Suivi de l'état de conservation

Observations particulières :

Parties d'immeuble ou éléments non visités (indiquer le lieu précis et la raison) :

Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE A INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE N° 7402DTA

Références des textes de lois concernés :

Code de la Santé Publique de l'article R.1334-14 à l'article R.1334-29 (ancien décret n° 96-97 modifié par le décret 2002-839 du 3 mai 2002)

Arrêté du 22 août 2002 relatif à l'élaboration du dossier technique "amiante"

Contrôle conforme à la norme AFNOR NFX 46-020

Limite de la mission :

Le demandeur nous a missionné pour établir un diagnostic sur les risques sanitaires inhérents à la présence d'amiante en application du Code de la Santé Publique et de l'arrêté mentionnés ci dessus.

L'objectif du repérage est d'identifier et localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opération d'entretien ou de maintenance. Le repérage se limite aux parties communes des copropriétés des IGH, des ERP, bureaux, locaux de travail. L'étude réalisée se limite aux constats visuel sans sondage destructif c'est à dire ne nécessitant pas de remise en état après prélèvement ou ne modifiant pas la fonction de l'élément, sur le ou les bâtiments constituant le bien. Le repérage s'effectue sur les parties accessible de l'immeuble lors de la visite de l'expert. La recherche de la présence de matériaux contenant de l'amiante s'effectue d'une manière générale sur tous les matériaux constituant le bâtiment.

La S.A.S. COMPAGNIE NATIONALE D'EXPERTISE ET DE MESURAGE dont le siège est à LYON 69003, au 59 rue de l'Abondance, est garantie en responsabilité civile professionnelle par la COMPAGNIE D'ASSURANCE AGF sous le numéro de contrat : E80 569ME134235974

DESIGNATION DU DEMANDEUR (commanditaire)

Propriétaire :

Mandataire (pour une copropriété) / Nom du syndic de copropriété :

FONCIA IMMOBILIAS - Valérie BUCHER

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : Résidence "Croix de Berny" 1 / 5 Avenue Raymond Aron

CP : 92160 Ville : ANTONY

Etage : RdC + 4 Type :

Lot n° :

Porte :

Section cadastrale :

Numéro de la parcelle :

Destination actuelle du ou des bâtiments : **Habitation résidentielle**

Nombre de bâtiments : **1**

Aucune facture d'entreprises ayant effectué les travaux de construction du bâtiment ne nous a été remis

La Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage certifie que le présent rapport a été établi par un expert indépendant dont le nom, les références commerciales et les coordonnées de son assurance figurent ci-dessous :

IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR DE REPERAGE

Nom de l'expert : **INGENIO**

Adresse : **24/3 Avenue Joannès Masset - 69009 - LYON**

Siret : **443 036 215 - Assurance : AGF 36511439**

Attestation de compétence N° : **74-1 - Délivrée par : ITGA**

Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage

Dossier Technique Amiante - n° : 7402DTA

Propriétaire : - Résidence "Croix de Berny" 1 / 5 Avenue Raymond Aron 92160 ANTONY

PERSONNES ACCOMPAGNANT L'OPERATEUR LORS DU REPERAGE

Nom : Madame CARERA
Qualité : Gardienne

DOCUMENTS FOURNIS PAR LE COMMANDITAIRE(ANNEXES)

- ☐ Plans ou croquis
☐ Permis de construire
☒ Diagnostics amiante précédents (n° et nom du technicien)
☐ Procès Verbal de Reception et factures des travaux effectués dans le cadre de retrait ou de confinement
☐ Autres :

CONCLUSION

- ☐ Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
☐ Il n'a pas été repéré d'amiante dans les flocages calorifugeages et faux plafond.
☒ Présence de matériaux et produits non friables contenant de l'amiante, dans les parties visitées :

Localisation	Nature du matériau	Etat de conservation / Dégradation
Vide ordures	Conduit amiante ciment	Bon état de conservation
Hall / escaliers / paliers	Dalle de sol	Bon état de conservation

- ☐ Présence de matériaux et produits friables contenant de l'amiante, dans les parties visitées :

Localisation	Nature du matériau	Suivi de l'état de conservation

Observations particulières :

Parties d'immeuble ou éléments non visitées (Indiquer le lieu précis et la raison) :

ANNEXES

- ☐ Fiche de visite
☒ Fiche récapitulative du DTA
☒ Croquis
☒ Photographies (option)
☒ Resultat d'analyse
☐ Grille d'évaluation des matériaux friables
☐ Tableau d'enregistrement de l'état de conservation
☒ Tableau de communication du DTA
☒ Consignes générales de sécurité

Date du repérage : 1 septembre 2004

Lkm

EH

Signature de l'expert:
COMPAGNIE NATIONALE
D'EXPERTISE ET DE MESURAGE
SAS au Capital de 50 000 Euros
RCS Lyon 432 430 321
59, rue de l'Abondance
69621 LYON CEDEX 03
Tél. 04 72 84 10 10 - Fax 04 37 48 07 75

COMPAGNIE NATIONALE D'EXPERTISE ET DE MESURAGE - S.A.S. AU CAPITAL DE 50 000 € - RCS LYON 6962143923K - APE : 7430K
59, RUE DE L'ABONDANCE - 69421 LYON CEDEX 03 - TÉLÉPHONE : 04 72 84 10 10

Compagnie Nationale
d'expertise et de Mesurage

Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage

Dossier Technique Amiante - n° : 7402DTA

Propriétaire : - Résidence "Croix de Berny" 1 / 5 Avenue Raymond Aron 92160 ANTONY

Liste des composants à vérifier ou à sonder
selon le décret 2002-839 du 3 mai 2002 en vigueur le 1er septembre 2002

Liste des matériaux	Présence matériau		Prélèvement matériau		Résultat d'analyse	Evolution de l'état de conservation			Voir obs. N°
	OUI : Localisation	NON	QUI	NON		Flocages, calorifugages faux-plafonds	Grille d'évaluation état de conservation	Autres matériaux	
					Positif ou négatif	Résultat (1, 2 ou 3)		Etat de conservation	

1 - Parois verticales intérieures et enduits

Murs et poteaux									
• Flocages.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
• Enduits projetés		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
• Revêtements durs des murs									
- Plaques menuiserie, amiante-ciment		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
- Amiante-ciment		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
• Entourages de poteaux									
- Carton		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
- Amiante-ciment		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
- Matériau sandwich		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
- Carton + plâtre		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
Cloisons, gaines et coffres verticaux									
• Flocages		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
• Enduits projetés		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
• Panneaux de cloison		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			

2 - Planchers, plafonds et faux-plafonds

Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes									
• Flocages		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
• Enduits projetés		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
• Panneaux collés ou vissés		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
Faux plafonds • Panneaux.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
Planchers • Dalles de sol	Hall d'entrée / Palier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Etat dégradé	1

3 - Conduits, canalisations et équipements

Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)									
• Conduits		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
• Calorifuges	Coul. cave/Chaudière	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Etat dégradé	1
• Enveloppes de calorifuges.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
Clapets / volets coupe-feu									
• Clapets		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
• Volets		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
• Rebouchage.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
Portes coupe-feu • Joints (ressorts, bandes).		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
Vide-ordures. • Conduits	Vides-ordures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Bon état	4/7

4 - Ascenseur, monte-charge

Trémies • Flocages		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
---------------------------	--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--	--------------------------	--	--	--

5 - Autres composants

Calorifuges + laine de verre + paille + plâtre	Escaliers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		Etat dégradé	1
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			

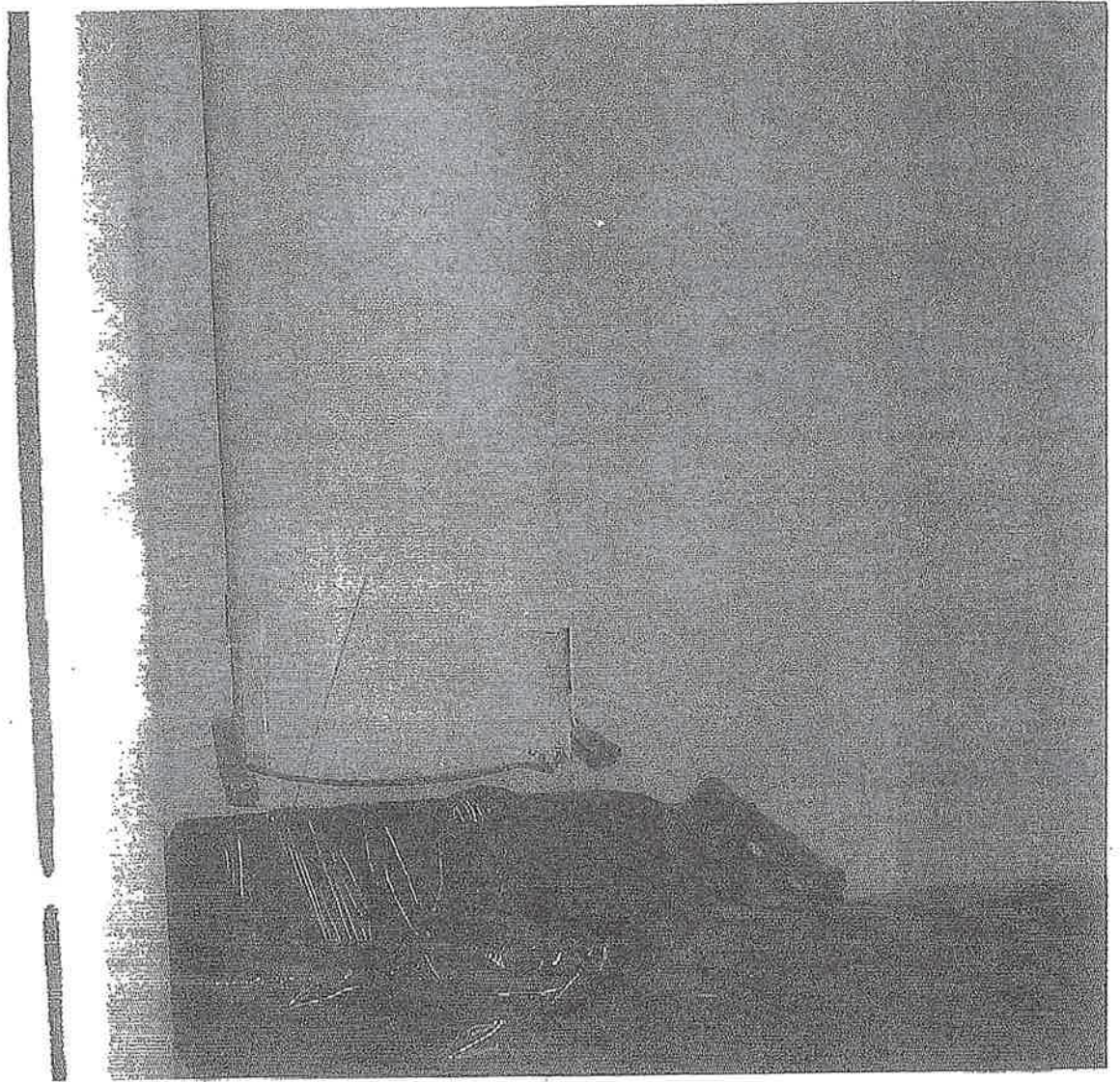
Observations :

- 1- Copie du résultat d'analyse jointe au présent rapport.
- 2- Date du permis de construire postérieure à la date d'interdiction de l'amiante dans le matériau concerné.
- 3- Matériau identifié, dont la composition est exempte d'amiante.
- 4- Prélèvement impossible sans destruction et sans rendre impropre à sa destination l'élément concerné.
- 5- Tuyau protégé par un calorifugage, ressortant dans les parties communes, il y a donc lieu, pour connaître la composition audit calorifugage de se reporter au dossier technique amiante des parties communes, délégué par le syndic.
- 6- Rapport à rapprocher du diagnostic amiante des parties communes de l'immeuble.
- 7- Matériau identifié, dont la composition contient de l'amiante.

7402 DTA

PHOTO 1

local side enclosure



LOCAL SIDE ENCLOSURE

CKM

EH

5/11/11

ANNEXE 7

Procès-verbal de l'assemblée générale spéciale de la copropriété et attestation de non recours du Cabinet FONCIA IMMOBILIAS

Lkm

EH



FONCIA
IMMOBILIAS

11, avenue Lebrun - 92160 ANTONY

Tél. : 01 55 59 15 15 - Fax : 01 55 59 15 16 - immobilias@foncia.fr

ATTESTATION DE NON RECOURS

Immeuble :

RESIDENCE CROIX DE BERNY

1/5 AVENUE RAYMOND ARON 17 AVENUE DU PARC DE SCEAUX
92160 ANTONY

ANTONY, le 26 Mai 2015

Je soussigné M. MAFFERT, gestionnaire au sein du cabinet Foncia Immobilias syndic de la résidence des 1/5 rue Raymond Aron 92160 Antony, certifie qu'aucun recours n'a été signifié contre le procès verbal de l'AG du 10/03/2015 au terme du délai de l'article 42 de la loi du 10/07/1965.

Fait pour valoir ce que de droit,

MATTHIEU MAFFERT

FONCIA IMMOBILIAS
S.A.S. au capital de 455.222 €
11, avenue Le Brun
92160 ANTONY
Tél. 01.55.59.15.15 - Fax 01.55.59.15.16
709 801 369 - RCS NANTERRE

Lkm EH

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
RESIDENCE CROIX DE BERNY
1-5 AVENUE RAYMOND ARON
17 AVENUE DU PARC DE SCEAUX
92160 ANTONY

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 10-03-2015

L'an deux mille quinze, le dix mars à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

RESIDENCE CROIX DE BERNY
1-5 AVENUE RAYMOND ARON
92160 ANTONY

se sont réunis FONCIA IMMOBILIAS
11 AVENUE LEBRUN
92160 ANTONY

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 27 copropriétaires représentant 5951 voix sur 10000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

7 CANETTES (196) , AGEEF CATHERINE (S.C.I LEGRAND) (140), BEGRICHE YUCEF (192) , BERNIERE PIERRE-OLIVIER (215), BRULE ERIC (215) , DENKBERG (196), DUBOCHE (325) , GELBART VALERIE (215), HUYNH-HOA DANG (140) , JUVIGNY ELISE (196), KOSSOL (140) , LEPETIT RENAUD OU MME BLANCHARD (162), MILLOT NATHALIE (264) , MINARD MICHEL (264), MOREAU SERGE (140) , PRAMPART FRANCIS (306), YOUNK (192) .

Soit un total de 3498 voix.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

BOURHIS & MR GABRIEL PRISCILLA & (140) à 18:30 (vote 4) , ERMEDE CAROLE (196) à 18:29 (vote 4), RICARDO (215) à 18:29 (vote 4)

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

LKM EH

LKM



RÉSOLUTIONS

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

ELECTION DE Monsieur KAYSER-MEUNIER :

POUR : 5951 sur 5951 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5951 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote.

Monsieur KAYSER-MEUNIER EST ELU A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Pas de candidat.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

ELECTION DE Monsieur MAFFERT :

POUR : 5951 sur 5951 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5951 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

27 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote.

Monsieur MAFFERT EST ELU(E) A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

M. MATTHIEU MAFFERT, représentant le cabinet FONCIA IMMOBILIAS, est élu secrétaire.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte et certifie la feuille de présence.

4. AUTORISATION AU PROPRIETAIRE DU LOT BOUTIQUE DE PHILATELIE D'EFFECTUER DES TRAVAUX

L'Assemblée Générale autorise M. Kayser Meunier à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de pose d'une cheminée en pignon (avec coffrage) et aménagement de la façade de la boutique selon documents joints, sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

POUR : 6310 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 192 sur 10000 tantièmes.



LE TRUNG TINH (192).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

30 copropriétaires totalisent 6502 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19h00.

Le Président	
Monsieur KAYSER-MEUNIER	
Le Secrétaire	
Monsieur MAFFERT	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 150 € à 3.000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."

EH
L. Kur



Descriptif des travaux d'aménagement

L Km EH

SARL

La Tradition

Projet d 'Implantation d'une
Boulangerie - Pâtisserie Artisanale

Pour le respect des traditions ,le Pain
sera pétri et cuit tout au long de la journée au
vu de la clientèle.

La Tradition Boulangerie Artisanale a tout ce qu 'il faut pour faire la joie
des consommateurs de produits boulangers artisanaux, aussi exigeants soient-ils

On y respecte la pure tradition boulangère dans le soucis d'offrir une gamme
de produits à saveur exquise et distinctive.
(Glaces,Confiserie,chocolats,sandwich)

La Pâtisserie est réalisée dans un laboratoire en sous-sol, répondent à des normes
d 'hygiènes drastiques .

La Boulangerie Pâtisserie sera ouverte de 6h30 à 21h00
ou 4 personnes y travaillerons.

Les travaux d 'aménagement ferons l 'objet d'une très grande attention pour
le respect du voisinage .

Une isolation phonique au sol et au plafond sera mise en place .

installation d'un conduit de ventilation reliant le four (Rdc) de cuisson à la toiture ,
devant respecter les normes en vigueur et soumis à l'approbation du syndic
et de la voirie de la Ville d 'Antony .

Le parking de la résidence ne sera pas utilisé par le personnel de la Boulangerie
ni pour le stationnement ni pour les livraisons .

La Boulangerie proposera 2 postes de vendeuse en priorité aux personnes
habitants dans la résidence ou dans le secteur .

Lkm - EH

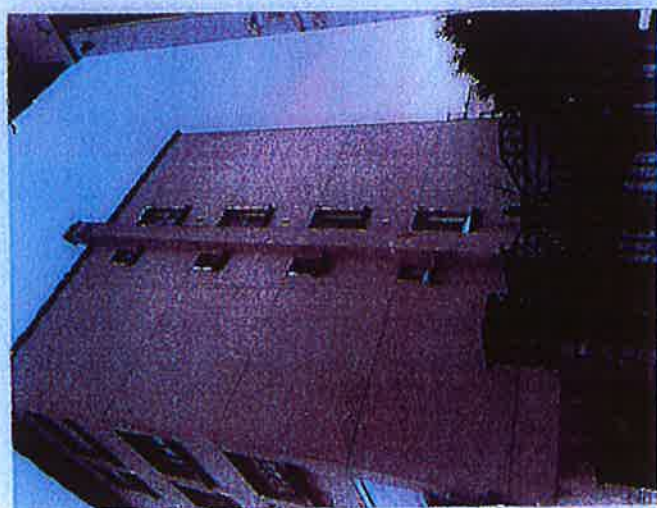


Lkan EH

PROJET 2

Enseignes

Boulangerie - Pâtisserie - 90 Av Albert Petit - 92100 Bagneux



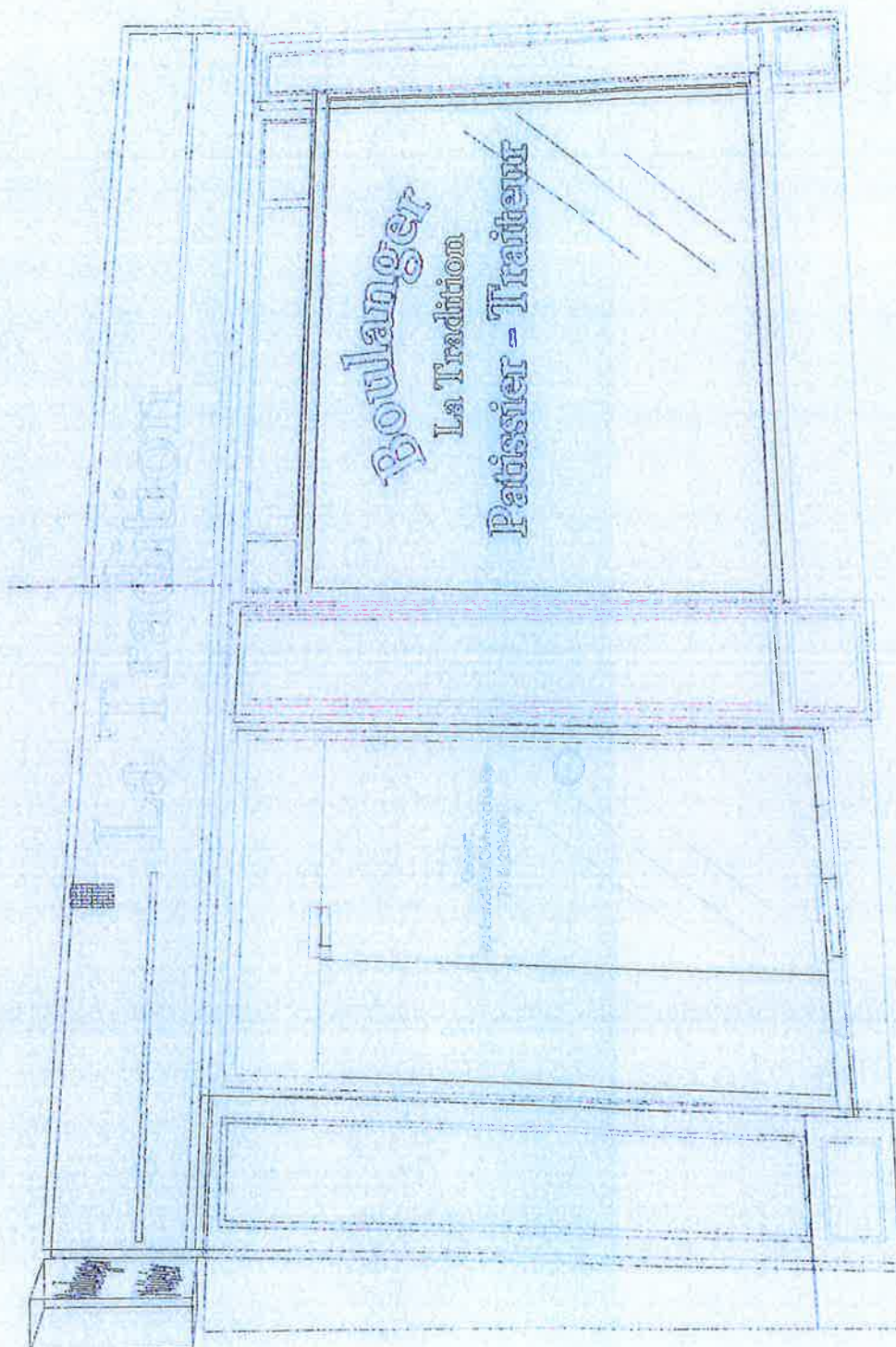
Extraction
des vapeurs
Gaine Inox correspondant
aux Normes en vigueurs
recouverte d'un coffrage
en pierre.

L Gam EH



PROJET

EXTRACTION



PROJET 2

Lkan E14