

---

**BAIL**  
**COMMERCIAL**

-----

Décret du 30 septembre 1953

et

Articles L. 145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce

-----

---

GO.

**Monsieur et Madame Robert SIVADIER**  
10 place de la Porte Champerret  
75017 PARIS

**Monsieur SEHRANE Ouahmed**  
**Pour la STE MAX en Formation**  
1/3bis rue Victor-Hugo  
92700 COLOMBES

Paris, le 24 octobre 2011

Immeuble : 1/3bis rue Victor Hugo – 92700 COLOMBES (636).

Monsieur,

Par dérogation au bail régularisé ce jour, en date du 24 octobre 2011, nous vous autorisons par la présente :

- . à sous-louer l'appartement du rez-de-chaussée à charge d'en aviser le bailleur par courrier recommandé à chaque nouvelle sous-location,
- . à pouvoir installer une terrasse ouverte au-devant des locaux loués sous réserve de faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des copropriétaires de la résidence.

Bien entendu ces dérogations sont données à titre personnel et ne pourront être cédées ni transmises à tout acquéreur de votre fonds de commerce ou à toute autre personne.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sehrane Ouahmed', written in a cursive style.

## ENTRE LES SOUSSIGNES

- **Monsieur Robert, Jean SIVADIER**, de nationalité française né le 2 janvier 1926 à LEVALLOIS-PERRET (Hauts-de-Seine),
- **Madame Rolande FOURNIAL épouse SIVADIER**, de nationalité française née le 30 mars 1930 à PARIS (18<sup>ème</sup>),  
Demeurant ensemble à PARIS (17<sup>ème</sup>) place de la Porte Champerret, numéro 10.

Propriétaires,

Dénommés aux présentes « **le bailleur** »

### D'UNE PART,

ET

**Monsieur SEHRANE Ouahmed**, né le 29 octobre 1983 à MEKLA (Algérie), de nationalité française, demeurant à PARIS (75011) 27 boulevard Voltaire.

Agissant pour le compte d'une Société à Responsabilité Limitée «**MAX**» en cours de constitution.

Si ladite société obtient son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les engagements résultant du présent acte seront, dans ce cas, réputés, dès l'origine, souscrits par la société en exécution de l'article L.210-6 du Code de Commerce.

Si ladite société n'obtient pas son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, Monsieur SEHRANE Ouahmed sera alors tenu indéfiniment responsables des engagements résultant du présent acte qui sera alors réputé fait pour son compte personnel.

Dénommée aux présentes « **le preneur** »

### D'AUTRE PART,

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte respectivement, par les mots "BAILLEUR" et "PRENEUR",

### LES PARTIES S'ETANT RAPPROCHEES, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

**Monsieur et Madame Robert SIVADIER**, font bail et donnent à loyer au preneur qui l'accepte :

RS RF So

les lieux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à :

## **COLOMBES (92700) 1/3bis rue Victor Hugo.**

### **DESIGNATION**

#### Dans le bâtiment A : au rez-de-chaussée :

Lot numéro DIX-SEPT :

Une boutique comprenant: deux salles, une cuisine, toilettes avec deux water-closets et téléphone, communiquant par un escalier intérieur avec le lot n° 7.

Une trappe monte-charge existe dans la boutique.

Représentant les 912/10.000ème des parties communes générales du Bâtiment A, et les 1.583/100.000èmes des parties communes de l'immeuble.

#### Dans le Bâtiment A : au sous-sol :

Lot numéro SEPT :

Un groupe de trois caves portant le n° 7 du plan, communiquant avec le lot 17 par un escalier intérieur.

Représentant les 205/10.000èmes des parties communes générales du Bâtiment A, et les 357/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

#### Dans le Bâtiment F : au rez-de-chaussée :

Lot numéro CINQ CENT UN :

Un appartement de trois pièces principales, portant le n° 501 du plan, comprenant : salle à manger, cuisine, deux chambres, salle de bains, salon, cour couverte.

Représentant les 10.000/10.000èmes des parties communes générales du bâtiment F et les 771/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et dans l'état où le tout se trouve, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vu et visités.

## DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives, commençant à courir le **PREMIER NOVEMBRE DEUX MILLE ONZE** pour se terminer le **TRENTE-ET-UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT** à la volonté exclusive du preneur, mais à charge par lui, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration des deux premières périodes triennales, de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes, conditions et délais de l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

## DESTINATION

Sous réserve de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Les lieux loués sont destinés à l'activité suivante :

### **BAR - BRASSERIE - RESTAURANT ET VENTE A EMPORTER.**

A l'exclusion de toute autre. Il est ici précisé, d'une part, que dans la commune intention des parties la destination s'interprète strictement et, d'autre part, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de la licence IV.

Le preneur est tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée que ce soit, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le preneur fera en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et aux activités qui y sont exercées.

Le bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations pour quelque cause que ce soit.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au bailleur au sujet des activités du preneur de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ni réclamation de la part de qui que ce soit. Le bailleur se réservant la possibilité, dans le cas contraire, de demander la résiliation du présent bail, l'appréciation des faits étant laissée aux tribunaux.

Le preneur renonce à élever toute réclamation comme à faire la demande de toute indemnité dans le cas où toute autre partie de l'immeuble serait louée ou exploitée pour des activités identiques ou concurrentes de celle du preneur.

Etant entendu que le bailleur ne confère au preneur aucune exclusivité, et se réserve le droit de louer ou d'autoriser toutes sous-locations pour tous autres locaux de l'immeuble, pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale même celle exercée par le preneur.

Le preneur devra, en outre, se conformer à toutes les prescriptions des services administratifs, à tous règlements ou normes prévus par les services d'hygiène, de sécurité ou autre, et faire son affaire personnelle, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, de l'exécution à ses frais de tous travaux de mise en conformité (notamment les travaux de police, de sécurité, de respect des règlements sanitaires, du droit du travail ) de manière à ce que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet, comme il sera précisé au 5° ci-après.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble ; elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de l'immeuble ou du local loué ou s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui y sont ou y seront installés, savoir :

## OCCUPATION JOUISSANCE

1°) D'exploiter personnellement les lieux loués et de ne pouvoir en concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit même temporaire et à titre gratuit et précaire.

De pouvoir donner son fonds de commerce en location-gérance à charge par le preneur d'en aviser par écrit le bailleur.

De ne pouvoir domicilier ni héberger de tiers, même à titre gratuit.

De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé, tout ou partie des locaux.

De ne pouvoir céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler au moins 15 jours à l'avance le bailleur ou son représentant à ladite cession et non à une simple réitération de cession de bail, et cela même en cas de transmission universelle du patrimoine, par courrier recommandé avec accusé de réception ou acte extra judiciaire, la date de réception ou de signification faisant courir le délai de 15 jours, et de lui remettre une grosse de l'acte de cession ou de la transmission pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Toute cession devra à peine de nullité intervenir par acte authentique.

L'accord exprès et écrit du bailleur devra être requis préalablement à la cession du droit au bail, et cela même si la cession du droit au bail est concomitante à celle du fonds de commerce.

Dans le cas où le preneur est une Société à Responsabilité Limitée, le ou les Gérants successifs seront conjointement et solidairement responsables avec la Société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat, de la bonne exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Dans le cas où le preneur est une Société Anonyme, le ou les Présidents Directeurs Généraux successifs seront conjointement et solidairement responsable avec la Société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat, de

la bonne exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Le preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et avec tous autres cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers, des charges et accessoires, des indemnités d'occupation, échus ou à échoir, que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.

En cas de cession, le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs seront également conjointement et solidairement responsables du paiement des loyers, charges et accessoires, indemnités d'occupation, échus ou à échoir, des honoraires de rédaction d'acte de l'administrateur de biens du bailleur suivant tarif ci-annexé et des accessoires, ainsi que de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

En cas de vente ou d'apport du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, le bailleur bénéficiera d'un droit de préemption pendant un délai de deux mois à compter de la réception de la notification du prix de cession.

Cette notification devra être faite au bailleur en recommandé avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire et devra comporter l'intégralité du projet d'acte de cession ou d'apport et indiquer :

- L'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale, en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce et des Sociétés,
- Le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- Toutes conditions de la vente projetée,
- L'énumération qualitative et évaluation du stock,
- L'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des co-contractants et leur ancienneté.

En cas de cession conjointe de plusieurs fonds, le preneur communiquera au bailleur le prix unitaire du fonds situé dans les lieux loués pour permettre l'exercice du droit de préemption.

Le bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de la notification d'informer le preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

Si après renonciation du bailleur à son droit de préemption, la cession s'effectuait à un prix inférieur, le preneur devra notifier le nouveau prix de cession au bailleur, ouvrant à nouveau à ce dernier son droit à préemption pendant un délai de deux mois.

Les cessions réalisées en violation des dispositions qui précèdent seront frappées de nullité, sans préjudice de la résiliation du bail, et de l'allocation de dommages intérêts.

Ce droit de préemption s'appliquera au présent bail et à ses renouvellements.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait, sous peine de nullité, s'il est dû une somme quelconque aussi infime soit-elle au bailleur, qu'il s'agisse de loyer, charges, droit de bail...

En cas de cession, suite à un redressement ou d'une liquidation judiciaire du preneur, le cessionnaire devra offrir à titre de garantie de substitution, une garantie à première demande égale au montant des loyers à courir jusqu'à la fin du bail, majorée de 30 % pour tenir compte des accessoires (C.R.L., T.V.A. et charges).

2°) De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises ni nantis ni gagés en quantité, et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

De les tenir constamment ouverts, achalandés sauf les périodes de fermeture hebdomadaire ou annuelle, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

3°) De satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, d'en justifier au bailleur à toute réquisition, notamment à l'expiration du bail et avant tout déménagement.

4°) De notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement tout changement d'état civil, toute modification au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité, et indivisibilité, entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail et ce y compris la garantie solidaire des preneurs successifs telle que prévue à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus. Si la signification prévue à l'article 877 du Code Civil était nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

### **ENTRETIEN TRAVAUX REPARATIONS**

5°) Le preneur accepte les lieux dans l'état où ils se trouvent à la signature des présentes et prend l'engagement de les rendre en fin de bail en bon état de toutes réparations.

Il ne pourra réclamer pendant toute la durée du bail ou de sa prorogation, des réparations, transformations, ou additions de quelque nature qu'elles soient, même en ce qui concerne les portes d'entrée, les croisées et volets. S'il y a lieu, il devra même remplacer ce qui ne pourrait être réparé.

Il devra maintenir en bon état d'entretien, l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures. Il fera procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans.

Le preneur s'engage à effectuer à ses frais sans recours contre le bailleur tous les travaux imposés par la législation ou prescrits par une autorité administrative, quand bien même ces dispositions seraient postérieures à la signature du présent bail, résultant soit de son fait ou de toute autre cause et quelque soit le responsable légal auquel incombe la charge des travaux, ou résultant des obligations de conformité avec la réglementation, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la protection contre l'incendie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les établissements recevant du public (ERP), les servitudes actives ou passives qui peuvent grever l'immeuble, et qui sont rendus nécessaires notamment en raison de son activité ou des conditions dans lesquelles le preneur utilise l'immeuble et les locaux loués au regard de la réglementation en vigueur. Il en sera de même si ces réglementations viennent à être modifiées ou complétées et que de ce fait l'immeuble loué et ses équipements ne soient plus conformes aux normes légales et réglementaires ; le tout après en avoir obtenu au préalable l'autorisation du bailleur, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble dont il règlera également les honoraires.

Il veillera en particulier au respect des réglementations sanitaires et réalisera dans les conditions ci-dessus définies tous travaux de décontamination ou de dépollution rendus nécessaires par la présence de certains matériaux tels l'amiante, produits tels le plomb, ou insectes tels les termites.

Les travaux devront être réalisés dans le strict respect du règlement de copropriété et des normes applicables aux installations pratiquées par lui.

Il en sera de même pour toutes autres causes, y compris le cas de force majeure et ce de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché le tout par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719 et 1720 du code civil.



Il ne pourra effectuer aucune intervention en façade sans obtenir l'autorisation préalable du bailleur et de la copropriété et fournir avant tout début des travaux les autorisations administratives nécessaires.

Le preneur supportera le coût de l'installation, du remplacement, des modifications, des réparations des conduits de fumée, si cela a été rendu nécessaire de par l'exercice de ses activités ou si cela résulte des conséquences des personnes travaillant pour son compte.

Le preneur supportera entièrement toutes les dépenses d'entretien et de réparation de l'immeuble prévues par l'article 605 du Code Civil, également celle résultante d'une prescription ou injonction administrative ou même de la vétusté.

Le bailleur conservera à sa charge toutes les dépenses prévues par l'article 606 du code civil.

Le loyer ci-après convenu ayant été fixé en conséquence.

6°) D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les ferrures et vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

7°) De faire effectuer aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an le nettoyage des chéneaux, courtes vitrées, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués.

8°) De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Tous les travaux autorisés devront être exécutés par des entreprises qualifiées et agréées par le bailleur sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui découlent de ses travaux, quels qu'en soit la nature et le coût.

Le preneur restera seul responsable des travaux exécutés à son initiative et devra garantir le bailleur de toutes les conséquences pouvant en résulter.

Si les travaux du preneur nécessitent l'autorisation de la copropriété de l'immeuble, et si la copropriété s'oppose à ces travaux quelque en soit le motif, le preneur s'interdit tout recours contre le bailleur.

De laisser en fin de bail, sans indemnité, y compris en cas de résiliation, tous immeubles par destination (comptoirs, lavabos...), tous changements ou améliorations immobiliers que le preneur aurait pu apporter aux biens loués, et de les rendre en bon état d'entretien de toute nature. Ces travaux faisant accession, en fin de bail au profit du bailleur.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

9°) De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes, volets, stores ou tapis d'escalier, au gré du bailleur, sans indemnité, ni recours.

10°) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par un fumiste agréé, aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs, au moins deux fois par an, et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés. Le preneur devra en justifier au bailleur à sa première demande.

Le fait du ramonage par le fumiste du bailleur ne dispensant pas le preneur de la surveillance, ni de la responsabilité qui lui incombe en vertu de l'Article 1733 du Code Civil.

De faire entretenir régulièrement selon la réglementation en vigueur et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central, la centrale de climatisation, et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et ce, à partir des coffrets de distribution.

D'assurer l'entretien des canalisations privatives desservant les lieux loués et se trouvant à l'extérieur de ceux-ci.

De veiller au maintien en parfait état de l'ensemble des éléments d'équipement pouvant exister dans les lieux loués ou dont il aura la garde juridique.

Et autant que de besoin, procéder, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, à ses frais exclusifs, au remplacement de tout ou partie de tout élément d'équipement situé dans les lieux loués.

De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de se conformer à la réglementation en vigueur en faisant procéder périodiquement à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur.

De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Le preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultants de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre, le calcin, phénomène de condensation ou autre.

11°) De supporter la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations qui seraient effectués dans l'immeuble quel qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter dans les mêmes conditions les surélévations, affouillements ou nouvelles constructions que le bailleur ferait exécuter à l'immeuble.

De supporter tous travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés, sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le bailleur et sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

De déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes et installations quelconques, susceptibles de gêner l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

12°) De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres, existants ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau ou de courant électrique, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain, de télévision ou de télécommunication.

Le bailleur pourra obliger le preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.

Le bailleur pourra obliger le preneur, dans le cas où ce dernier serait un gros consommateur d'eau, à supporter les frais d'un branchement direct avec le réseau de la compagnie distributrice de l'eau.

Il devra également supporter les frais d'installation de location et de relevé du compteur puisque les factures seront dans ce cas établies à son nom.

Si un branchement direct existe déjà, le preneur devra le maintenir dans tous les cas.

13°) De ne pouvoir rendre le bailleur responsable ni des infiltrations provenant du sol, du sous-sol ou des conduites d'eau, ni de toute autre cause d'humidité des locaux.

14°) Le preneur ne pourra poser d'enseigne, autres que celles existantes, qu'après accord écrit du bailleur. En outre, cette enseigne devra recevoir l'autorisation de la copropriété des services municipaux, de l'urbanisme.

Il acquittera toutes les taxes auxquelles elle donnera lieu et il devra se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage.

Il devra munir l'installation de tout système d'antiparasitage.

L'installation de toutes enseignes sera faite aux frais et aux risques et périls du preneur : celui-ci devra veiller à ce que les enseignes soient solidement maintenues et il devra les entretenir constamment en parfait état. Il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

À l'occasion de tous travaux de ravalement et de façade il devra déplacer toutes enseignes qui auront pu être installées et ce à ses frais. Il en sera de même pour la repose.

Le preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, calicots ou inscriptions sur la façade de la boutique, sur les vitrines, ou sur l'immeuble sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable et ne pourra conférer de droit d'affichage.

15°) Le preneur devra informer le bailleur de tout projet d'activité qui, bien que conforme à la destination des lieux, pourrait être concerné par la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles résultant des présentes, le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En fin de bail, le preneur sera tenu de remettre au bailleur le bien loué exempt de toute pollution quelconque et de toutes substances dangereuses pour l'environnement. Il supportera par suite toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des lieux.

Préalablement à son départ, le preneur confirmera au bailleur par écrit qu'aucune pollution ne s'est produite dans les lieux loués ou, dans le cas contraire que toutes les sources et conséquences d'une pollution ont été éliminées.

Le bailleur pourra faire vérifier les déclarations du preneur par tout expert de son choix. Si l'expert du bailleur concluait à l'existence d'une pollution, sous quelque forme que ce soit, le preneur s'oblige à faire tous les travaux nécessaires, afin de supprimer les sources de cette pollution et d'en éliminer toutes les conséquences, le tout sous la surveillance et le contrôle d'un expert agréé. L'ensemble du coût des travaux et d'expertise sera alors à la charge du preneur.

Si la nature de son activité le nécessite, le preneur devra faire installer à ses frais exclusif tout système de dépollution exigé par les règlements (bac à graisses, filtres...).

16°) De laisser pénétrer dans les lieux le bailleur ou son mandataire et, le cas échéant les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux dans l'immeuble ou aux immeubles voisins.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, aux heures ouvrables, afin de limiter les risques d'incendie, d'inondation ou autres, ou pour permettre le relevé de tout compteur pouvant s'y trouver.

En cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au bailleur ou à la concierge le nom et l'adresse (dans la commune de la situation de l'immeuble) de la personne mandatée par le preneur, qui détient les clefs des locaux loués et fermer le robinet de gaz au coffret, le robinet d'arrêt pour l'eau et le compteur électrique.

## **RESPONSABILITE RECOURS**

17°) De faire assurer convenablement, et de manière continue, contre le dégât des eaux, le bris de glaces, vitres et vitrages, l'incendie, les explosions et le risque professionnel ; le matériel, le mobilier, les marchandises, tous agencements, embellissements, et installation dont il est propriétaire et/ou dont il a la garde à quelque titre que ce soit à concurrence de leur valeur réelle, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ; le tout à des compagnies notoirement solvables et agréées par le Ministère des Finances, à qui il sera tenu de communiquer une copie du présent acte, et de justifier à toute réquisition du bailleur du paiement des primes ou cotisations.

D'assurer son fonds de commerce, y compris le droit au bail, pour sa valeur vénale et les pertes d'exploitation et les privations de jouissance, de sorte qu'en cas de sinistre, il soit indemnisé du préjudice qu'il aura subi, sans pouvoir attirer le bailleur ou son assureur pour palier sa défaillance. A raison de cet engagement formel, il renonce dès à présent à demander une quelconque indemnité au bailleur en cas de sinistre.

Bien entendu, les risques assurés devront l'être à une valeur suffisante pour éviter dans tous les cas la mise en œuvre par la Compagnie d'Assurances des règles proportionnelles, le preneur étant en tout état de cause déclaré comme seul responsable de toute insuffisance d'assurance.

De supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au bailleur qu'aux autres occupants de l'immeuble, et le cas échéant, aux propriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

18°) De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre.

De convention expresse toute indemnité due au preneur par une compagnie d'assurance en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, concernant les biens loués, sera affectée au privilège du bailleur. Les présentes valant en tant que de besoin transport de garantie à concurrence des sommes qui pourront être dues.

19°) De renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;
- b) Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le bailleur ;
- c) En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage et d'entretien de l'immeuble ;
- d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs, par le preneur, au préposé de l'immeuble ;
- e) En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit étrangère au bailleur ;
- f) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, de crue, remontée de nappe phréatique ou refoulement d'égouts, le preneur devant s'assurer contre ces risques ;
- g) En cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de la climatisation ou de l'eau chaude ou toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque ;
- h) Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, fusion ou fission de l'atome, catastrophe naturelle, catastrophe technologique, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences ;
- i) Si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local en sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées ;
- j) En cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer.  
Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au preneur.

20°) Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du preneur sont réservés contre la Ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

## REGLEMENT D'IMMEUBLE

21°) De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble (s'il en existe), ainsi que tout règlement intérieur, et notamment :

- a) De ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes et sur les balcons ;
- b) De ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc... ;
- c) De n'installer aucune parabole, ni antenne ;
- d) De ne faire aucune lessive dans les parties communes de l'immeuble ;
- e) De ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel ;
- f) De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (loi du 9 juillet 1970) et ne fasse pas partie de la liste des chiens d'attaque ;
- g) De ne pouvoir faire aucune vente aux enchères publiques dans les lieux loués, même par autorité de justice ;
- h) De veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par le fait du preneur, de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ;
- i) De ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble ;
- j) De se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent ;
- k) De prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et notamment de ne pouvoir installer aucune machine ou moteur susceptible d'apporter une nuisance aux voisins ou des troubles à l'immeuble, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché ;
- l) De ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, (sauf s'il est titulaire d'un contrat de location de parking), ni d'y déposer des meubles ou colis même momentanément ;
- m) De veiller à n'utiliser ou ne laisser utiliser le monte-charge ou l'ascenseur que pour l'usage auquel il est destiné ;
- n) De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher, le bailleur se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement ;
- o) De n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur ;
- p) De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués, à l'exception d'une terrasse ouverte si elle est acceptée par la copropriété et l'architecte voyer ;
- q) De ne pouvoir suspendre des pots de fleurs, ou jardinières aux volets, garde-corps et balcons ;
- r) De ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur comme indiqué au 14°;
- s) De ne laisser ouvertes la ou les portes donnant accès à la boutique dans l'immeuble ;

- t) De n'accéder dans la boutique autrement que par la rue ;
- u) De n'accéder ou de laisser accéder à sa cave ou son sous-sol autrement que par l'escalier intérieur ;
- v) De rendre les lieux loués inaccessibles aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles ;
- w) De ne jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de récipients réglementaires dont il assurera le maniement et le stockage dans les lieux loués ;
- x) De faire son affaire personnelle de la réception dans les lieux loués de son courrier, de tous colis et objets assimilés.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

22°) Le preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance du règlement de copropriété. Il s'engage à en respecter toutes les dispositions et notamment celles relatives à la jouissance des parties privatives et communes de l'immeuble.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédures et honoraires y afférents.

## CONGE ET VISITES

23°) De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures, et de quatorze heures à dix-sept heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.

24°) De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

25°) De faire dresser, à ses frais exclusifs, par l'architecte du bailleur, l'état des réparations à effectuer et acquitter le montant de celles-ci, ainsi que le coût d'établissement de cet état.

## LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €)**, payable à terme échu au domicile du bailleur ou de son représentant, en quatre termes égaux, tous les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année. Il s'agit de délais de rigueur, le preneur renonçant expressément à se prévaloir d'usages ou de tolérances pouvant être accordés.

*Le bailleur accorde au preneur une franchise de deux mois du loyer principal.*

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La

clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

## REVISION

Le loyer afférent aux locaux objets des présentes sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les trois ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 qui est le dernier publié au jour de la date d'effet des présentes soit : 1593.

Pour la première révision triennale cet indice sera comparé à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, lequel servira lui même de base par rapport à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2017 pour la deuxième révision, et ainsi de suite.

Un avenant établi aux frais du preneur, rédigé par l'administrateur de biens du bailleur, constatera les variations du loyer et le réajustement du dépôt de garantie.

Si au cours du bail la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

## DROIT D'ENTREE

Indépendamment et en sus du loyer, le preneur versera à la signature des présentes un droit d'entrée de **CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 €) en principal.**

## CHARGES

Le preneur paiera en outre sa quote-part de l'ensemble des charges, taxes et dépenses de toute nature, afférentes à l'immeuble, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de frais et charges, y compris celles résultant de l'article 605 du Code Civil (dans les conditions définies au 5°), de tous travaux mis à sa charge par le présent bail, de la taxe de balayage, de la taxe sur les bureaux, de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion du syndic de l'immeuble, de la taxe sur les locaux commerciaux et les entrepôts, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou autres, et l'impôt foncier etc... cette désignation étant énonciative et non limitative.

Et ce, suivant les règles de répartition en vigueur, soit : au prorata des tantièmes des locaux loués.

Il est expressément convenu qu'en cas de modification du règlement de copropriété s'il existe, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du bailleur, à celles indiquées ci-dessus, sous réserve que lesdites modifications ne soient pas trop importantes et restent en corrélation entre les surfaces occupées et l'ensemble de l'immeuble.

Lesdites charges seront payées à première réquisition du bailleur.



Elles seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que chaque terme de loyer. Un apurement des comptes aura lieu au moins une fois par an.

Si, dans le cours du bail, le bailleur désire opter pour l'assujettissement du loyer à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) Conformément à l'article 260-1 du Code Général des Impôts, le preneur ne pourra s'y opposer et devra régler ladite taxe au bailleur à chaque terme de loyer.

### **CLAUSE PENALE (ARTICLE 1226 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL)**

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement comprenant la totalité des droits proportionnels dus à l'huissier de justice, y compris celui de l'article 10 du tarif des huissiers, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le bailleur des dommages pouvant résulter du non paiement.

### **DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie de paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le preneur a, à l'instant, versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €)** représentant **six mois** de loyer.

Cette somme, qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur, restera entre les mains du bailleur jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au preneur après déménagement, remise des clefs et production de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur en fin de jouissance, notamment à titre de réparation des dégâts qu'il aurait causés, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable de son fait.

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer pour toujours représenter **6 mois** de loyer, et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer.

Si le bail est résilié, pour inexécution des conditions ou pour toutes causes imputables au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de première indemnité, sans préjudice de toutes autres.

DONT QUITTANCE

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque).

### **PROCEDURE COLLECTIVE**

Dans le cas où une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, au sens des dispositions des articles L. 620-1 et suivants du Code de Commerce, serait ouverte à l'encontre du preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure, en informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le preneur au bailleur à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code Civil.

Cette compensation entre dettes connexes s'opérera conformément aux dispositions de l'article L.622-7 du Code de Commerce.

Si après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du preneur dans les lieux loués, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur. Le preneur devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus à peine de résiliation du bail.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes charges, clauses et conditions du bail seront essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient jamais contracté.

En conséquence, l'inexécution totale ou même partielle d'une clause quelconque, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit l'annulation des conventions locatives dans leur entier, par dérogation aux dispositions de l'article 1231 du Code Civil.

A défaut de paiement :

A son échéance d'un seul terme de loyer en principal, charges et accessoires, tel qu'il est ou tel qu'il sera révisé,

Du rappel de loyer dû à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'une fixation judiciaire,

De l'indemnité d'occupation en cas de congé refus de renouvellement, indemnité d'éviction, y compris celle prévue par les articles L. 145-28, L. 145-29 et L. 145-30 du Code de Commerce,

De tous intérêts légaux, conventionnels ou d'indemnité,

De la clause pénale,

De tous les frais de recouvrement,

Du réajustement des sommes versées au bailleur en garantie ou au titre des loyers d'avance,

Des frais et honoraires du bail et de tous avenants,

Des frais et honoraires, droits et taxes, et autres dus portés sur les exploits d'huissier,

Des droits d'enregistrement, droit de bail, taxe additionnelle, C.R.L. ou de la T.V.A.,

Egalement en cas d'inexécution totale ou partielle ou de mauvaise exécution d'une clause quelconque du bail pour quelque cause que ce soit,

le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer resté infructueux ou une simple mise en demeure d'exécuter la condition en souffrance contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire.

La clause pénale insérée au présent bail s'appliquera alors de plein droit.

Faute de paiement total des sommes dues dans le mois du commandement de payer ou de parfaite réalisation dans le même délais de la condition ayant fait l'objet d'une mise en demeure d'exécuter, il est donné compétence au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble statuant en matière de référé pour constater la résiliation encourue de plein droit du contrat.

Dans le cas où le preneur ou tous occupants de son chef se refuseraient à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent *ratione loci*, exécutoire par provision nonobstant appel.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de modifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à l'article L 143-2 du Code de Commerce, seront à la charge du preneur.

En outre, dès la résiliation, le preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le bailleur d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement dès à présent, par dérogation aux dispositions de l'article 1231 du Code Civil, au double du loyer alors en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

En cas de résiliation forcée, par suite de la défaillance du preneur, le dépôt de garantie demeurera acquis au bailleur, à titre d'indemnité provisionnelle non susceptible de réduction fût-elle judiciaire, sans préjudice de ses droits à tous dommages et intérêts.

Le bailleur rappelle en tant que de besoin l'article L. 145-17 du Code de Commerce :

*Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :*

*S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8 du Code de Commerce, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extra-judiciaire, préciser le motif invoqué, et reproduire les termes du présent alinéa.*

## TOLERANCES

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

## MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le bailleur ou son mandataire que le preneur s'oblige à régulariser à la première demande.

## ENREGISTREMENT - FRAIS

Si les parties requièrent l'enregistrement des présentes, les frais seront supportés par le preneur.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, et tous diagnostics rendus obligatoires par la loi, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Le preneur s'engage à régler les honoraires de l'administrateur de biens du bailleur conformément au tarif annexé au présent bail.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

Fait en TROIS exemplaires,

à PARIS, le vingt-quatre octobre deux mille onze.

LIGNES  
MOTS  
Rayés nuls

RF  
AS  
S.O.

LE BAILLEUR

*Le mandataire*  
*Sinclair*  
*Lu et approuvé*  
*Kady*

LE PRENEUR

*Lu et Approuvé*  
*RF*

## ANNEXE

### TARIF DES HONORAIRES DE REDACTION D'ACTES (Bail commercial)

Les honoraires du CABINET CASSAGNE sont au 1<sup>er</sup> janvier 2011 :

- ① Pour l'établissement d'un avenant de révision triennale : 704,00 € + T.V.A.

Ce prix variera proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

Le réajustement de ce prix se fera tous les ans, le premier janvier, le prix devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du prix est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 soit 1517.

Pour le premier réajustement cet indice sera comparé à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, lequel servira lui-même de base par rapport à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2012 pour le deuxième réajustement, et ainsi de suite.

- ② Pour l'établissement de tout autre avenant, en prenant pour base le prix total d'une année de loyer à venir à la date de signature dudit avenant, hors franchise ou remise exceptionnelle de loyer, et pour l'établissement d'un avenant de renouvellement de bail, en prenant pour base le prix total d'une année du loyer renouvelé, hors franchise ou remise exceptionnelle de loyer, le barème suivant sera appliqué :

|                                        |             |    |             |   |       |
|----------------------------------------|-------------|----|-------------|---|-------|
| Pour la part de loyer comprise entre : | 0 €         | à  | 8.000,00 €  | : | 900 € |
|                                        | 8.000,01 €  | à  | 15.000,00 € | : | 9 %   |
|                                        | 15.000,01 € | à  | 30.000,00 € | : | 8 %   |
|                                        | 30.000,01 € | à  | 76.000,00 € | : | 7 %   |
|                                        | A partir    | de | 76.000,01 € | : | 5 %   |

Les chiffres obtenus ci-dessus sont entendus hors taxe.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du présent document et accepte de payer les honoraires Du CABINET CASSAGNE G.I établis sur ces bases. Le preneur s'engage à régler les honoraires au Cabinet CASSAGNE G.I. au jour de la signature de l'acte.

A PARIS,

Le vingt-quatre octobre deux mille onze.

Le Cabinet CASSAGNE G.I.

*Du opposé*  
Cabinet CASSAGNE G.I.  
Administrateur de Biens  
22 Avenue d'Eylau  
75116 PARIS  
Tél. : 01.47.04.43.01

*Cu et approuvé*  
*RS*  
*20*  
*R.F.*  
LE PRENEUR

*Cu et Approuvé*  
*80*

**LISTE DES AUTRES ANNEXES**

**ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES SUR 4 PAGES**

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE SUR 4 PAGES (Habitation)**

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE SUR 4 PAGES (Commerce)**

**DIAGNOSTIC AMIANTE SUR 5 PAGES**

**DIAGNOSTIC PLOMB (Habitation)**

**LE BAILLEUR**

*Lu et approuvé*  
*Y. iachy*  
*Lu et approuvé*  
*RS*  
*RS.*

**LE PRENEUR**

*Lu et Approuvé*  
*AF.*  
*So.*  
*RS.*  
*RF*



# Etat des risques naturels et technologiques

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

## 1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2006 - 479

du 1<sup>er</sup> février 2006

mis à jour le

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

2. Adresse commune code postal  
1/3bis rue Victor Hugo - 92700 COLOMBES

## 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

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

oui ☒

non ☐

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

oui ☒

non ☐

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

oui ☒

non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☐

autre

## 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé**

oui ☐

non ☒

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

oui ☐

non ☒

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐

zone Ib ☐

zone II ☐

zone III ☐

Zone 0 ☒

pièces jointes

## 6. Localisation

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

Arrêté Préfectoral du 07/08/2006 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R111-3 du Code de l'Urbanisme.

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. - Bailleur Nom prénom  
rayer la mention inutile

Monsieur et Madame Robert SIVADIER

8. - Locataire Nom prénom  
rayer la mention inutile

Monsieur SEHRANE

9. Date

à PARIS

ouahmed

le 24/10/2011

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





Groupe Études  
et Prospective

Atelier Urbanisme  
et Habitat

# Extrait du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine

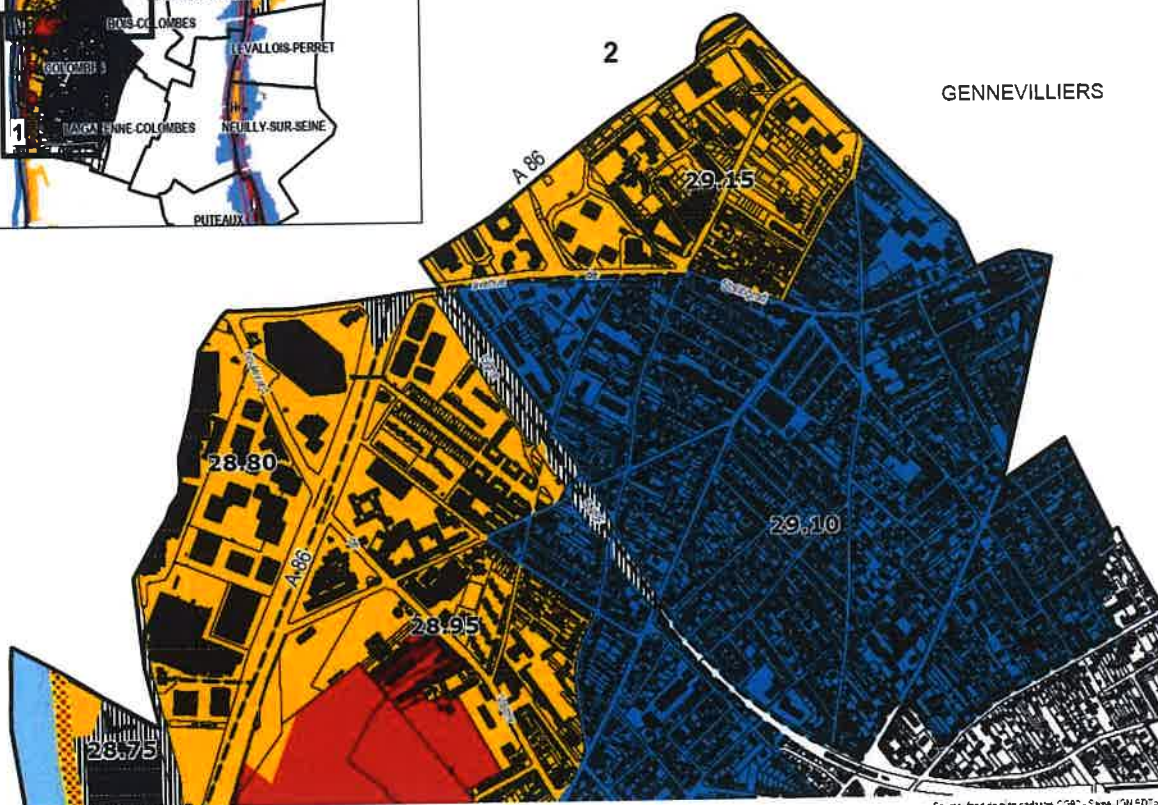
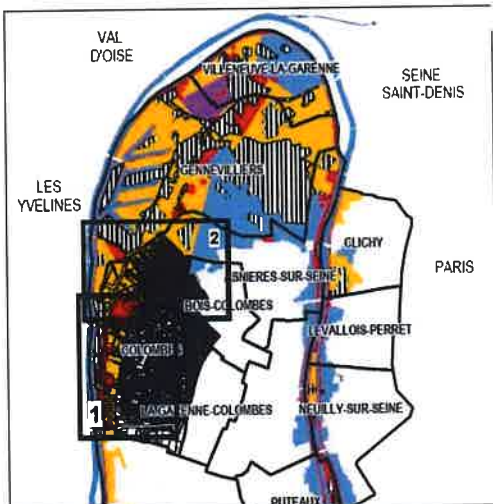
## COLOMBES

PPRI approuvé par arrêté préfectoral  
le 9 Janvier 2004

### Zonage Réglementaire

- ZONE A - Zone à forts aléas et zone à préserver pour la capacité de stockage de la crue.  
- Marge de recul de 30m au maximum à partir de la crête de berges.
- ZONE B - Centre urbain
- ZONE C - Zone urbaine dense
- ZONE Hors submersion - (Règles spécifiques de construction applicables) (Niveau de référence égal à la cote de casier dans lequel l'îlot est situé)
- Limite de la zone inondable et des casiers
- 31.50 Hauteur d'eau des casiers. NGF normal (Retenue normale du Bief de Bougival : 23.56 m NGF normal)
- Limite communale

1/3/3bis rue Victor Hugo



Source: fond de plan cadastre CG92 - Seine. IGN ED1000  
Révisé en Décembre 2003

RS R.F. 80





PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

Commune de COLOMBES

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs  
pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 2006/066 du 7 février 2006

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n  
approuvé date 9 janvier 2004 aléa oui ☒ non ☐  
Inondation

Les documents de référence sont :

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine Consultable sur Internet ☒

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t  
date effet oui ☐ non ☒

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia ☐ zone Ib ☐ zone II ☐ zone III ☐ non ☒

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

Copie du zonage réglementaire du PPRI Seine en date du 9 janvier 2004 (extrait PPRI - 1 planche A3)

Date d'élaboration de la présente fiche : 5 janvier 2006

RS RF 80

**Arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/066 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de COLOMBES.**

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code général des collectivités territoriales ;  
Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27 ;  
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;  
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006/037 du 2 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;  
Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipelement ;

**ARRETE**

**Article 1**

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

Ce dossier comprend :

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

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en mairie, préfecture, et sous-préfecture.

Le dossier d'informations sera accessible sur le site Internet de la préfecture.

**Article 2**

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

**Article 3**

Le présent arrêté et le dossier d'informations sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

**Article 4**

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, MM. les Sous-Préfets d'Arrondissement, M. le Directeur Départemental de l'Equipelement, M. le Directeur Régional de l'Environnement et M. le Maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 7 février 2006

Le Préfet  
Michel DELPUECH

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation proposés à la location en France Métropolitaine pour lesquels les quantités d'énergie sont évaluées sur la base de consommations réelles (consommations estimées au moyen de facture d'énergie, de décomptes de charges ou de relevés de comptages) – **logement 6.B.**

|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° : COLONNA 636 / 1<br>Valable jusqu'au : 21/06/2021<br>Type de bâtiment : Appartement type F2/3 RDC fond F<br>N° lot : 501<br>Année de construction : < 1948<br>Surface habitable : 52 m²<br>Adresse : 1/3/3bis rue Victor Hugo 92700 COLOMBES | Date : 21/06/2011<br>Diagnosticteur : Bruno CHALIER<br>Adresse : 8 bis rue Mot 94120 Fontenay sous Bois<br>Signature :  |
| <b>Propriétaire :</b><br>Nom : M. et Mme SIVADIER                                                                                                                                                                                                | <b>Propriét. des installations communes</b> (s'il y a lieu) :<br>Nom : Cab G. MAUDUIT 36 rue J.B. Pigalle 75009                                                                                            |

### Consommations annuelles par énergie

obtenues au moyen des factures d'énergie du logement sur la période de 2007 à 2010, prix des énergies indexés au 15/08/2006

|                                                        | Moyenne annuelle des consommations        | Consommations en énergies finales                    | Consommations en énergie primaire     | Frais annuels d'énergie |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
|                                                        | Détail par énergie dans l'unité d'origine | détail par énergie et par usage en kWh <sub>EF</sub> | détail par usage en kWh <sub>EP</sub> |                         |
| <b>Chauffage</b>                                       | Fioul : 10900 kWh                         | Fioul : 10900 kWh <sub>EF</sub>                      | 10900 kWh <sub>EP</sub>               | 743 €                   |
| <b>Eau chaude sanitaire</b>                            | -                                         | Electricité : 1928 kWh <sub>EF</sub>                 | 4974 kWh <sub>EP</sub>                | 253 €                   |
| <b>Abonnements</b>                                     | -                                         | -                                                    | -                                     | 61 €                    |
| <b>CONSUMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES</b> | Fioul : 10900 kWh                         | 12828 kWh <sub>EF</sub>                              | 15874 kWh <sub>EP</sub>               | 1057 €                  |

### Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : **305,3**  
KwhEP/m².an

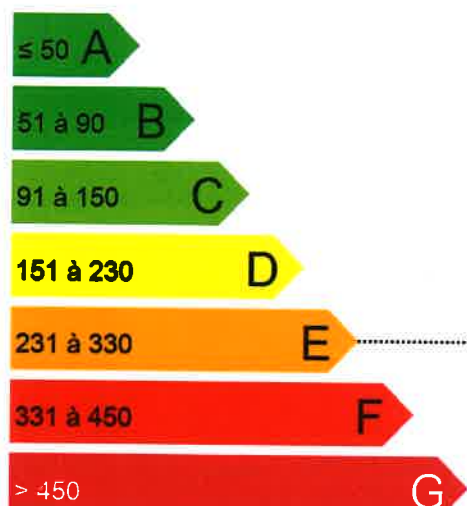
### Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : **64,4** KGco2/m².an

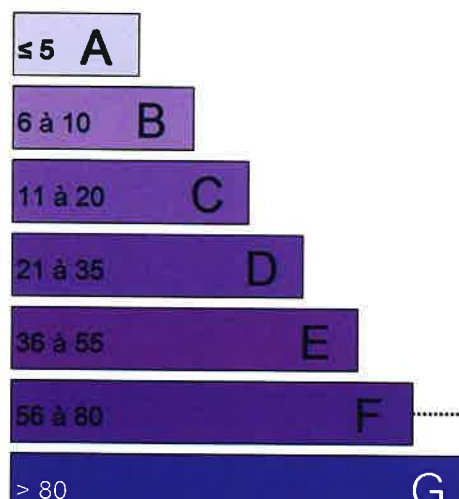
Logement économe



Logement

**305,3**  
kWh ep/m².an

Faible émission de GES



Logement

**64,4**  
kg éqco2/m².an

Logement énergivore

Forte émission de GES

RF

RS.

50

# Diagnostic de performance énergétique – logement (6.B)

## Descriptif du logement et de ses équipements

| Logement                                                                                                                               | Chauffage                                 | Eau chaude sanitaire                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Murs :<br>Pierre de taille non isolé(e)(s)                                                                                             | Système : Collectif Fioul                 | Système :<br>Chauffe-eau électrique de 5 ans à 15 ans |
| Toiture :                                                                                                                              | Emetteurs :                               |                                                       |
| Menuiseries :<br>Porte opaque pleine isolée<br>-menuiserie toute menuiserie<br>Fenêtres simple vitrage avec volets<br>-menuiserie bois |                                           |                                                       |
| Plancher bas :                                                                                                                         |                                           |                                                       |
| <b>Energies renouvelables</b>                                                                                                          | Quantité d'énergie d'origine renouvelable | 0 kWhEP/m².an                                         |
| Type d'équipements présents utilisant<br>des énergies renouvelables : aucun                                                            |                                           |                                                       |

\* Part d'énergie produite par le(s) système(s)

### Pourquoi un diagnostic

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

### Usages recensés

Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

### Constitution de l'étiquette énergie

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

### Énergie finale et énergie primaire

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

### Variations des prix de l'énergie et des conventions de calcul

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

### Énergies renouvelables

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

RS. R.F.

# Diagnostic de performance énergétique – logement (6.B)

## CONSEILS POUR UN BON USAGE

*En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.*

### Chauffage

- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.
- Si possible, réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.

### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

### Aération

- Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :
- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
  - Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une

courte durée et de nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.

- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

### Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

### Autres usages

#### Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

#### Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

#### Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

RF RS.

So



## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.B)

### RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques travaux d'amélioration visant à réduire les consommations d'énergie du lot loué.

| Mesures d'amélioration                                                                                                                                                                               | Commentaires |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Remplacement du simple vitrage par du double vitrage peu émissif.                                                                                                                                    |              |
| <i>Commentaires : Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air.</i> |              |

### COMMENTAIRES :

Les crédits d'impôts ne sont pas pris en compte dans la méthode de calcul.

%si\_ecs\_3cl%

Les consommations d'ECS ont été estimées selon une méthode conventionnelle.%fin\_si\_ecs\_3cl%

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)

Pour plus d'informations : [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) ou [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

RF . R S.

So

# Diagnostic de performance énergétique

N° : BE-PA-94-228

Valable 10 ans à partir du : 25/01/2008

Type de bâtiment : Local commercial au RDC

Type d'activités : Café restaurant

Année de construction : < 1975

Surface utile : /

Adresse : 1 rue Victor Hugo 92700 Colombes

Date : 25/01/2008

Diagnostiqueur : M. AMRANI

55, avenue Danielle Casanova - 94200 Ivry Sur Seine

Tél. : 01.56.20.24.46

Signature

**BRED INGENIERIE**  
Service Pathologie du Bâtiment  
55 avenue Danielle Casanova  
94204 IVRY SUR SEINE Cedex  
Tél. : 01.56.20.13.20 - Fax : 01.46.59.36.31  
Capital : 15245 €  
Siret 397 706 955 00011 - Code APE 742 C

## Propriétaire :

Nom : Etude Colonna d'Istria

Adresse : 22, avenue d'Eylau 75116 PARIS 16

## Gestionnaire ou syndic (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

## Consommations annuelles par énergie

obtenues au moyen des factures d'énergie des années ..... , prix des énergies indexés au 15/09/2006

|                                                  | Moyenne annuelle des relevés ou factures | Consommations en énergies finales | Consommations en énergie primaire | Frais annuels d'énergie (TTC) |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|                                                  |                                          | en kWh <sub>EF</sub>              | en kWh <sub>EP</sub>              |                               |
| <b>CONSUMMATION TOTALE D'ÉNERGIE tous usages</b> | -                                        | -                                 | -                                 | -                             |

## Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

Pour les consommations totales d'énergies

## Émissions de gaz à effet de serre

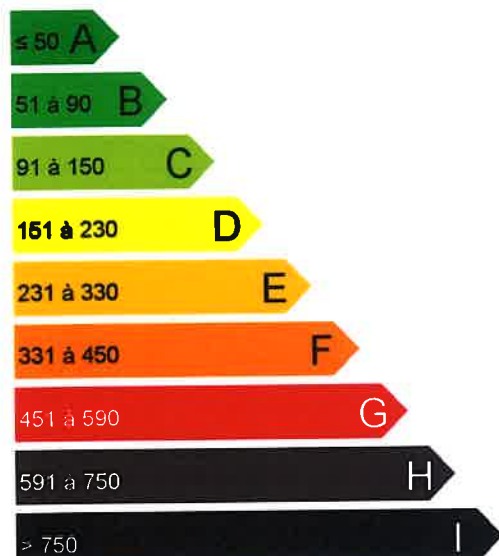
(GES)

Pour les consommations totales d'énergies

Consommation réelle :

- kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

*Bâtiment économe*



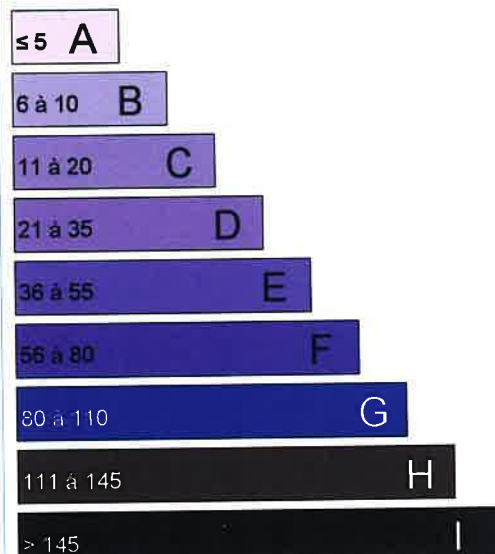
*Bâtiment énergivore*

Bâtiment

Estimation des émissions :

- kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

*Faible émission de GES*



*Forte émission de GES*

Bâtiment

Rapport réalisé selon le modèle 6.3 de l'arrêté du 15/09/06 relatif au DPE des bâtiments existants proposés à la location.

## NOTA :

En l'absence de relevés de consommation de chauffage et d'eau chaude, le DPE donne un résultat nul.

R.S. R.F 80

# Diagnostic de performance énergétique

## Descriptif du lot proposé à la vente et de ses équipements

| Lot                    | Chauffage et refroidissement | Eau chaude sanitaire                   |
|------------------------|------------------------------|----------------------------------------|
| Murs :                 | Système de chauffage :       | Système :                              |
| Toiture :              | Emetteurs de chauffage :     |                                        |
| Menuiseries :          |                              |                                        |
| Plancher bas :         |                              |                                        |
|                        |                              |                                        |
| Energies renouvelables | Quantité produite localement | kWh <sub>EPI</sub> /m <sup>2</sup> .an |
|                        |                              |                                        |

### Pourquoi un diagnostic

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

### Factures et performance énergétique

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

### Énergie finale et énergie primaire

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

### Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

### Constitution de l'étiquette énergie

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

### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans la partie privative du lot.

R.L. RF

50



# Diagnostic de performance énergétique

## CONSEILS POUR UN BON USAGE

En complément de l'amélioration de son local (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent notamment le chauffage et le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, le confort d'été, l'éclairage ...

### Gestionnaire énergie

- Mettez en place une planification énergétique adaptée à votre entreprise

. R.S.R.F 80

# Diagnostic de performance énergétique

## RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

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

---

### Mesures d'amélioration

Néant

---

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) ou [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

### COMMENTAIRES :

. R.S.RP 80

# FICHE RECAPITULATIVE



**Lieux inspectés :** Café - restaurant  
1 rue Victor Hugo  
92 700 COLOMBES

**Date du rapport :** 04/01/2008  
**Rapport n° :** BE/PA-94-228

*Ce rapport ne peut être reproduit ou utilisé que dans son intégralité.*

⇒ GENERALITES

- Donneur d'ordre : Cabinet Colonna d'Istria  
22, avenue d'Eylau  
75116 PARIS
- Propriétaire : Cabinet Colonna d'Istria
- Désignation du bâtiment : Café - restaurant
- Adresse de visite : 1 rue Victor Hugo  
92 700 COLOMBES
- Prestataire : BRED EXPERTISE
- Adresse : 55, avenue Danièle CASANOVA  
94204 IVRY SUR SEINE
- N° de Dossier prestataire : BE/PA-94-228
- Laboratoire : LSAe ASCAL
- Date du repérage : 23/11/07
- Non du rédacteur : AMRANI Mohand
- Non du responsable : REFES Madjid

⇒ IDENTIFICATION DES PARTIES N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :  
0

⇒ CONSULTATION DU DTA :

Donneur d'ordre : Cabinet Colonna d'Istria  
Adresse : 22, avenue d'Eylau  
75 116 PARIS  
Jours : Ouvrables Heures : Ouvrables

➤ **CONCLUSION**

**PRESENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**

*Le tableau ci-dessous fait la synthèse des matériaux et produits amiantés repérés lors de notre visite et des résultats des précédents rapports*

| LOCALISATION        | NATURE DU MATERIAU      | ETAT DE CONSERVATION (bon état ou état dégradé) ou GRILLE D'EVALUATION | Préconisation     |
|---------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| RDC : Cour couverte | Gaine en amiante ciment | Bon état                                                               | Etat à surveiller |

## ➤ CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

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

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

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

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

### 8.1. Informations générales

Respirer les fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction,...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

### 8.2. Informations des professionnels

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



### 8.3. Consignes générales de sécurité

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

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

- ✓ manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- ✓ travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques,
- ✓ travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- ✓ déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

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

- ✓ manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- ✓ tous travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- ✓ travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- ✓ déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

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

#### Le port d'équipements de protection est recommandé

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

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

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

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

##### Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de désamiantage.

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

##### Elimination des déchets

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

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

##### Elimination des déchets connexes

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

## Constat de Risque d'Exposition au Plomb

### N° COLONNA-636

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP : Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'article L.1334-5 du code de la santé publique consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtement en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L. 1334-6 et L. 1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille,...).

Quand le CREP est réalisé en application de l'article L. 1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

#### Le CREP suivant concerne :

|                                                                |                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les parties privatives : <input checked="" type="checkbox"/>   | Avant la vente <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                     |
| Occupation du logement : NON                                   | Ou avant la mise en location <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                            |
| Ou les parties communes d'un immeuble <input type="checkbox"/> | Avant travaux <input type="checkbox"/><br>NB : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP. |

#### Du bien immobilier :

|                                                                                                        |                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sis 1/3/3bis rue Victor Hugo 92700<br>COLOMBES 2/3 Pièces Rez de chaussée fond<br>face<br>Lot n° : 501 | Demandeur : Mr et Mme SIVADIER C/O Etude<br>COLONNA D'ISTRIA<br>Appartenant à : Mr et Mme SIVADIER |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce CREP a été rédigé par Bruno CHALIER conformément à la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb – protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb ».

Signature de l'auteur du constat



Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé - non visible - état d'usage) sur certaines unités de diagnostic. Le propriétaire doit veiller à l'entretien de ces revêtements afin d'éviter leur dégradation future.

R.S. RF

80



**Sommaire :**

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Rappel de la commande et des références réglementaires .....</b>                                              | <b>3</b>  |
| <b>2 Renseignements concernant la mission .....</b>                                                                | <b>3</b>  |
| 2.1 L'auteur du constat .....                                                                                      | 3         |
| 2.2 L'appareil à fluorescence X .....                                                                              | 3         |
| 2.3 Le laboratoire d'analyse éventuel .....                                                                        | 3         |
| 2.4 Le bien objet de la mission .....                                                                              | 4         |
| <b>3 Méthodologie employée .....</b>                                                                               | <b>4</b>  |
| 3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X .....                                  | 4         |
| 3.2 Stratégie de mesurage .....                                                                                    | 4         |
| 3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire .....                                                 | 5         |
| <b>4 Présentation des résultats .....</b>                                                                          | <b>5</b>  |
| <b>5 Résultats des mesures .....</b>                                                                               | <b>6</b>  |
| <b>6 Conclusion .....</b>                                                                                          | <b>10</b> |
| 6.1 Classement des unités de diagnostic .....                                                                      | 10        |
| 6.2 Recommandations au propriétaire .....                                                                          | 10        |
| 6.3 Commentaires .....                                                                                             | 10        |
| 6.4 Facteurs de dégradation du bâti .....                                                                          | 11        |
| 6.5 Transmission du constat au Préfet .....                                                                        | 11        |
| <b>7 Obligations d'informations pour les propriétaires .....</b>                                                   | <b>12</b> |
| <b>8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb .....</b> | <b>12</b> |
| 8.1 Textes de référence .....                                                                                      | 12        |
| 8.2 Ressources documentaires .....                                                                                 | 13        |
| <b>9 Annexes (croquis, notice d'informations) .....</b>                                                            | <b>13</b> |
| 9.1 Croquis .....                                                                                                  | 14        |
| 9.2 Notice d'information .....                                                                                     | 15        |

RS. RF

80

## 1 Rappel de la commande et des références réglementaires

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

- dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L. 1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L. 1334-7 du code de la santé publique). ;

ou

- dans les parties communes du bien décrit ci-après (en application de l'Article L. 1333-8 du code de la santé publique), le cas échéant, dans lesquelles sont prévus des travaux nécessitant l'établissement préalable d'un CREP (conformément à l'arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP).

## 2 Renseignements concernant la mission

### 2.1 L'auteur du constat

|                                                             |                                         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Nom et prénom de l'auteur du constat                        | Bruno CHALIER                           |
| N° de certificat de certification et date d'obtention       | ODI/PB/08103699 ; délivré le 29/04/2008 |
| Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC | AFAQ/AFNOR                              |
| Organisme d'assurance professionnelle                       | AIG EUROPE                              |
| N° de contrat d'assurance                                   | 231AL298079                             |

### 2.2 L'appareil à fluorescence X

|                                                                               |                                                       |                                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Nom du fabricant de l'appareil                                                | NITON                                                 |                                   |                 |
| Modèle de l'appareil                                                          | XLP 300                                               |                                   |                 |
| N° de série de l'appareil                                                     | 18616                                                 |                                   |                 |
| Nature du radionucléide                                                       | Cadmium 109                                           |                                   |                 |
| Date du dernier chargement de la source                                       | 15/07/2010                                            | Activité à cette date : 370 MBq   |                 |
| Autorisation ASN (DGSNR)                                                      | N° T940716                                            | Date d'autorisation :17/06/2010   |                 |
|                                                                               | Date de fin de validité de l'autorisation :16/07/2013 |                                   |                 |
| Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)                                | Xavier AUGEREAU                                       |                                   |                 |
| Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)                        | Xavier AUGEREAU                                       |                                   |                 |
| Fabricant de l'étalon                                                         |                                                       | N° NIST de l'étalon : 2573        |                 |
| Concentration                                                                 | 1.04 mg/cm²                                           | Incertitude                       | +/- 0.06 mg/cm² |
| Vérification de la justesse de l'appareil en début du CREP :                  | Date : 20/06/2011                                     | N° de la mesure/<br>Concentration | 1.07 mg/cm²     |
| Vérification de la justesse de l'appareil en fin de CREP :                    | Date : 20/06/2011                                     | N° de la mesure/<br>Concentration | 1.01 mg/cm²     |
| Vérification de la justesse de l'appareil si une remise sous tension a lieu : | Date :                                                | N° de la mesure/<br>Concentration | mg/cm²          |

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

### 2.3 Le laboratoire d'analyse éventuel

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Nom du laboratoire d'analyse     |  |
| Nom du contact                   |  |
| Coordonnées                      |  |
| Référence du rapport d'essai     |  |
| Date d'envoi des prélèvements    |  |
| Date de réception des résultats. |  |

## 2.4 Le bien objet de la mission

|                                                                                                             |                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse du bien immobilier                                                                                  | 1/3/3bis rue Victor Hugo 92700 COLOMBES                                                                                                           |
| Description de l'ensemble immobilier                                                                        |                                                                                                                                                   |
| Année de construction                                                                                       | Avant 1949                                                                                                                                        |
| Localisation du bien objet de la mission                                                                    |                                                                                                                                                   |
| Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes) | Mr et Mme SIVADIER                                                                                                                                |
| L'occupant est :                                                                                            | Propriétaire <input type="checkbox"/><br>Locataire <input type="checkbox"/><br>Sans objet, le bien est vacant <input checked="" type="checkbox"/> |
| Nom de l'occupant, si différent du propriétaire                                                             |                                                                                                                                                   |
| Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans                                    | Nombre d'enfant – de 6 ans : Aucun                                                                                                                |
| Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP                                                                | 20/06/2011                                                                                                                                        |
| Croquis du bien immobilier objet de la mission                                                              | Voir annexe ci-jointe                                                                                                                             |
| Liste des locaux visités                                                                                    | Voir tableau de mesures ci-dessous                                                                                                                |
| Liste des locaux non visités (avec justification)                                                           | Aucun                                                                                                                                             |

## 3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb – protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb ».

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à la lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>.

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, ... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

### 3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm<sup>2</sup>.

### 3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

RS. RF

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

### 3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

A titre exceptionnel, l'auteur du constat tel que défini à l'Article R. 1334-11 du code de la santé publique peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 « Diagnostic plomb – Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb », dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc...) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm<sup>2</sup> ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic données, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb – Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au plomb » précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

Dans ce dernier cas, et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

### 4 Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A,B,C,...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone « plafond » est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre,...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

Note Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

| Concentration surfacique en plomb | Type de dégradation        | Classement |
|-----------------------------------|----------------------------|------------|
| < seuil                           |                            | 0          |
| > seuil                           | Non dégradé ou non visible | 1          |
|                                   | Etat d'usage               | 2          |
|                                   | Dégradé                    | 3          |

RS. RF

80



## 5 Résultats des mesures

| N° | Pièces      | Coté         | Unité de diagnostic ou élément | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure 1 (mg/cm²) | Mesure 2 (mg/cm²) | Mesure 3 (mg/cm²) | Nature de la dégradation | Classement | Facteurs* de dégradation du bâti | Obs. |
|----|-------------|--------------|--------------------------------|----------|---------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|------------|----------------------------------|------|
| 1  | SHUTTER CAL |              |                                |          |                     |                           | 2.13              |                   |                   |                          |            |                                  |      |
| 2  | Verif Etal  |              |                                |          |                     |                           | 1.07              |                   |                   |                          |            |                                  |      |
| 3  | Sejour      | Bati Porte   | A                              | Bois     | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 4  | Sejour      | Bati Porte   | A                              | Bois     | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 5  | Sejour      | Porte        | A                              | Metal    | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 6  | Sejour      | Porte        | A                              | Metal    | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 7  | Sejour      | Plinthe      | A                              | Bois     | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 8  | Sejour      | Plinthe      | A                              | Bois     | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 9  | Sejour      | Mur          | A                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 10 | Sejour      | Mur          | A                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 11 | Sejour      | Mur          | B                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 12 | Sejour      | Mur          | B                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 13 | Sejour      | Mur          | C                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 14 | Sejour      | Mur          | C                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 15 | Sejour      | Mur          | D                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 16 | Sejour      | Mur          | D                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 17 | Sejour      | Mur          | E                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 18 | Sejour      | Mur          | E                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 19 | Sejour      | Mur          | F                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 20 | Sejour      | Mur          | F                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 21 | Sejour      | Mur          | G                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 22 | Sejour      | Mur          | G                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 23 | Sejour      | Mur          | H                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 24 | Sejour      | Mur          | H                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 25 | Sejour      | Allege       | C                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 26 | Sejour      | Allege       | C                              | Platre   | Toile de Verre      | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 27 | Sejour      | Embrasure    | C                              | Platre   | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 28 | Sejour      | Embrasure    | C                              | Platre   | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 29 | Sejour      | Bati Fenetre | C                              | Bois     | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 30 | Sejour      | Bati Fenetre | C                              | Bois     | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 31 | Sejour      | Fenetre      | C                              | Bois     | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | -          |                                  |      |
| 32 | Sejour      | Fenetre      | C                              | Bois     | Peinture            | <1m                       | 0                 |                   |                   | EU                       | 0          |                                  |      |
| 33 | Sejour      | Volet        | C                              | Metal    | Peinture            | <1m                       | 14.2              |                   |                   | EU                       | 2          |                                  |      |

RF SR SO

|    |            |              |   |        |                |     |     |  |  |  |    |   |  |
|----|------------|--------------|---|--------|----------------|-----|-----|--|--|--|----|---|--|
| 34 | Sejour     | Bati Porte   | E | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 35 | Sejour     | Bati Porte   | E | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 36 | Sejour     | Bati Fenetre | F | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 37 | Sejour     | Bati Fenetre | F | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 38 | Sejour     | Fenetre      | F | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 39 | Sejour     | Fenetre      | F | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 40 | Sejour     | Volet        | F | Metal  | Peinture       | <1m | 7.9 |  |  |  | EU | 2 |  |
| 41 | Debarras   | Bati Porte   | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 42 | Debarras   | Bati Porte   | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 43 | Debarras   | Porte        | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 44 | Debarras   | Porte        | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 45 | Debarras   | Plinthe      | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 46 | Debarras   | Plinthe      | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 47 | Debarras   | Mur          | A | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 48 | Debarras   | Mur          | A | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 49 | Debarras   | Mur          | B | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 50 | Debarras   | Mur          | B | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 51 | Debarras   | Mur          | C | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 52 | Debarras   | Mur          | C | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 53 | Debarras   | Mur          | D | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 54 | Debarras   | Mur          | D | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 55 | Debarras   | Bati Fenetre | B | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 56 | Debarras   | Bati Fenetre | B | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 57 | Degagement | Bati Porte   | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 58 | Degagement | Bati Porte   | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 59 | Degagement | Plinthe      | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 60 | Degagement | Plinthe      | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 61 | Degagement | Mur          | A | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 62 | Degagement | Mur          | A | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 63 | Degagement | Mur          | B | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 64 | Degagement | Mur          | B | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 65 | Degagement | Mur          | C | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 66 | Degagement | Mur          | C | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 67 | Degagement | Mur          | D | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 68 | Degagement | Mur          | D | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 69 | Chambre    | Bati Porte   | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |
| 70 | Chambre    | Bati Porte   | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | 0 |  |
| 71 | Chambre    | Porte        | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  |  | EU | - |  |

. R.S. RF 80

|     |             |              |   |        |                |     |     |  |  |    |   |  |  |
|-----|-------------|--------------|---|--------|----------------|-----|-----|--|--|----|---|--|--|
| 72  | Chambre     | Porte        | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 73  | Chambre     | Plinthe      | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 74  | Chambre     | Plinthe      | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 75  | Chambre     | Mur          | A | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 76  | Chambre     | Mur          | A | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 77  | Chambre     | Mur          | B | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 78  | Chambre     | Mur          | B | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 79  | Chambre     | Mur          | C | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 80  | Chambre     | Mur          | C | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 81  | Chambre     | Mur          | D | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 82  | Chambre     | Mur          | D | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 83  | Chambre     | Mur          | E | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 84  | Chambre     | Mur          | E | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 85  | Chambre     | Allege       | D | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 86  | Chambre     | Allege       | D | Platre | Toile de Verre | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 87  | Chambre     | Embrasure    | D | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 88  | Chambre     | Embrasure    | D | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 89  | Chambre     | Bati Fenetre | D | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 90  | Chambre     | Bati Fenetre | D | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 91  | Chambre     | Fenetre      | D | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 92  | Chambre     | Fenetre      | D | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 93  | Chambre     | Bati Fenetre | D | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 94  | Chambre     | Bati Fenetre | D | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 95  | Chambre     | Volet        | D | Metal  | Peinture       | <1m | 5.9 |  |  | EU | 2 |  |  |
| 96  | Salle d'eau | Bati Porte   | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 97  | Salle d'eau | Bati Porte   | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 98  | Salle d'eau | Porte        | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 99  | Salle d'eau | Porte        | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 100 | Salle d'eau | Mur          | A | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 101 | Salle d'eau | Mur          | A | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 102 | Salle d'eau | Mur          | B | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 103 | Salle d'eau | Mur          | B | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 104 | Salle d'eau | Mur          | C | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 105 | Salle d'eau | Mur          | C | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 106 | Salle d'eau | Mur          | D | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 107 | Salle d'eau | Mur          | D | Platre | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |
| 108 | Cuisine     | Bati Porte   | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | - |  |  |
| 109 | Cuisine     | Bati Porte   | A | Bois   | Peinture       | <1m | 0   |  |  | EU | 0 |  |  |

RS RF 80





**Tél : 01.48.76.74.08**

8 bis rue Mot 94120 Fontenay sous Bois

RF

R.S.

CS

**\* Facteurs de dégradation du bâti :**

1 : Le plancher ou le plafond menace de s'effondrer ou en tout ou partie effondré

22 : Des traces importantes de coulures, de ruissellement ou d'écoulement d'eau ont été repérées

33 : Des traces de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité ont été repérées

## 6 Conclusion

### 6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

| Concentration en plomb | Nature des dégradations    | Classement | Classement des unités de diagnostics est le suivant |
|------------------------|----------------------------|------------|-----------------------------------------------------|
| < seuils               |                            | 0          | 63 / 94%                                            |
| > seuils               | Non dégradé ou non visible | 1          | 0 / 0%                                              |
|                        | Etat d'usage               | 2          | 4 / 6%                                              |
|                        | Dégradé                    | 3          | 0 / 0%                                              |
|                        | Non mesuré                 | -          | 0 / 0%                                              |

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé - non visible - état d'usage) sur certaines unités de diagnostic. Le propriétaire doit veiller à l'entretien de ces revêtements afin d'éviter leur dégradation future.

| Locaux      | Unité Diagnostic 0<br>Nombre / % | Unité Diagnostic 1<br>Nombre / % | Unité Diagnostic 2<br>Nombre / % | Unité Diagnostic 3<br>Nombre / % | Non mesuré |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------|
| SHUTTER_CAL |                                  |                                  |                                  |                                  |            |
| Sejour      | 18 / 90%                         | 0 / 0%                           | 2 / 10%                          | 0 / 0%                           | 0 / 0%     |
| Debarras    | 8 / 100%                         | 0 / 0%                           | 0 / 0%                           | 0 / 0%                           | 0 / 0%     |
| Degagement  | 6 / 100%                         | 0 / 0%                           | 0 / 0%                           | 0 / 0%                           | 0 / 0%     |
| Chambre     | 13 / 93%                         | 0 / 0%                           | 1 / 7%                           | 0 / 0%                           | 0 / 0%     |
| Salle d'eau | 6 / 100%                         | 0 / 0%                           | 0 / 0%                           | 0 / 0%                           | 0 / 0%     |
| Cuisine     | 12 / 92%                         | 0 / 0%                           | 1 / 8%                           | 0 / 0%                           | 0 / 0%     |

### 6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Si au moins une unité de classes 1 et 2 a été repérée : il est rappelé au propriétaire du bien l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les peintures au plomb afin d'éviter leur dégradation future.

Si au moins une unité de classe 3 a été repérée : il est rappelé au propriétaire l'obligation d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et l'obligation de communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat, annexes comprises.

### 6.3 Commentaires

Aucun

RF

.RS.

So

#### 6.4 Facteurs de dégradation du bâti

| Définition des facteurs de dégradation du bâti                                                               | OUI | NON |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Au moins un local parmi les locaux objet du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3 |     | Non |
| L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3    |     | Non |
| Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré                                    |     | Non |
| Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local   |     | Non |
| Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité.           |     | Non |

#### 6.5 Transmission du constat au Préfet

Une copie du CREP est transmis immédiatement à la Préfecture du département d'implantation du bien expertisé si au moins un facteur de dégradation du bâti est relevé : ☒ non ☐ oui (en application de l'article R. 1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement.

Fait à FONTENAY, le 20/06/2011  
Signature et cachet de l'auteur  
Bruno CHALIER



**CEDIM**  
CABINET D'EXPERTISES ET DIAGNOSTICS  
8 bis rue Mot  
94120 FONTENAY SOUS BOIS  
Tél.: 01 48 76 74 08  
RCS Créteil 495 269 144

. RS. RF 80

## **7 Obligations d'informations pour les propriétaires**

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R. 1334-12 du code de la santé publique :

« L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'Article L. 1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement. »

« Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L. 1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale ».

## **8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb.**

### **8.1 Textes de référence**

- Code de la santé publique : Articles L. 1334-1 à L. 1334-12 et Articles R. 1334-1 à R. 1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb réalisés en application de l'Article L. 1334-2 du code de la santé publique ;
- Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L. 271-4 à L. 271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R. 271-1 à R. 271-4 (conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L. 233-5-1, R. 231-51 à R. 231-54, R. 231-56 et suivants, R. 231-58 et suivants, R. 233-1, R. 233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1<sup>er</sup> février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigène, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L. 233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) :

RF . RP.

So



- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Equipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R. 231-51 à R. 231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R. 237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

## 8.2 Ressources documentaires

### Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, Aide au choix d'une technique de traitement, OPPBTP, FFB, CEBTP, Editions OPPBTP 4<sup>e</sup> trimestre 2001 ;
- Document ED 809 interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 « Diagnostic plomb – Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb ».

### Sites internet :

- Ministère chargé de la santé <http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques « Plomb » ou « Saturnisme »)
- Ministère chargé du logement <http://www.logement.gouv.fr>
- Agence nationale de l'habitat (ANAH) <http://www.anah.fr> (fiche Peinture au plomb disponible),
- Institut national de recherche et de sécurité (INRS) <http://www.inrs.fr>

## 9 Annexes (croquis, notice d'informations)

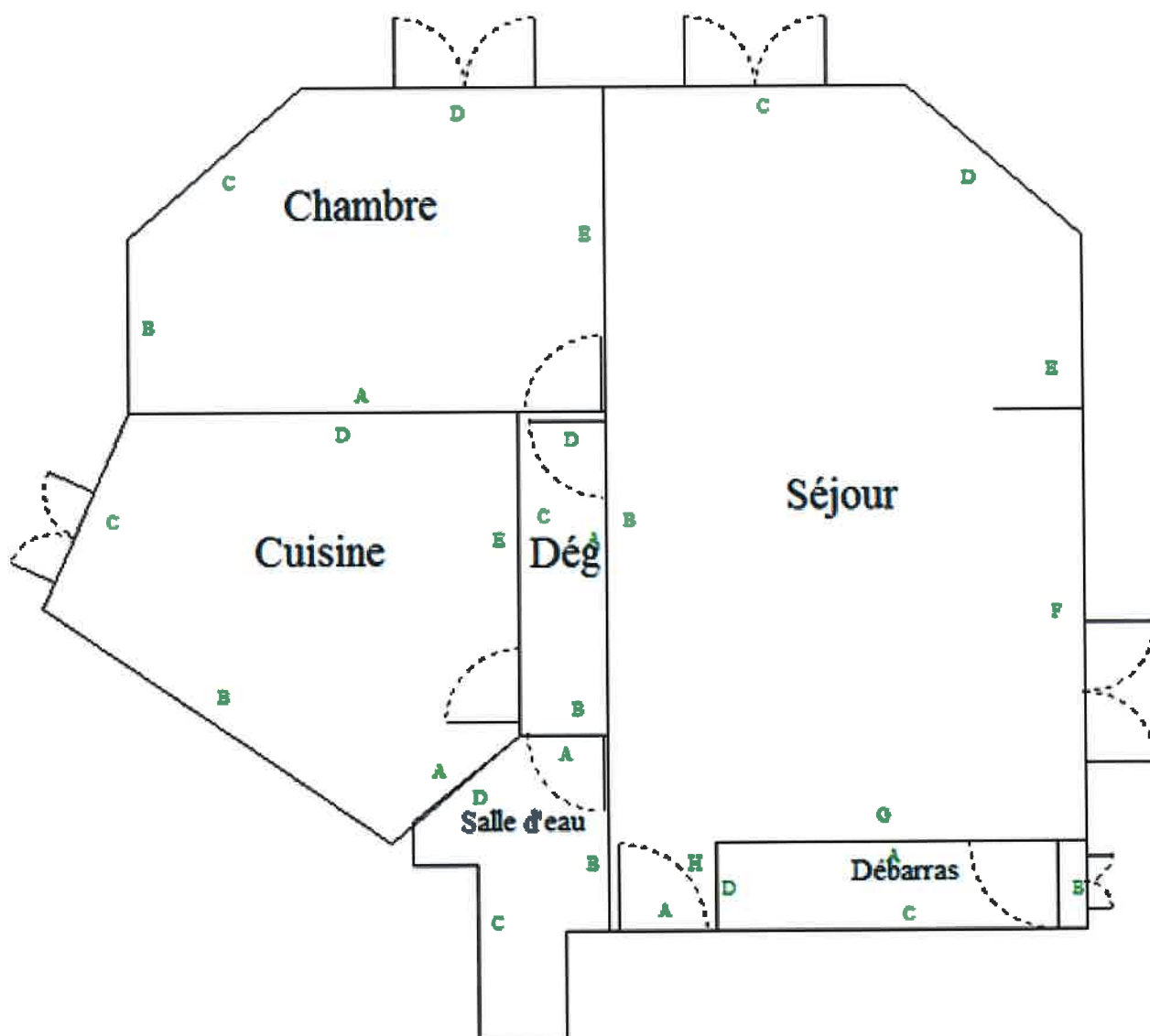
RF .RS. 80

### 9.1 Croquis

Non côté et non contractuel

Dossier : COLONNA-636

Propriétaire : Mr et Mme SIVADIER  
Adresse du bien : 1/3/3bis rue Victor Hugo 92700 COLOMBES



RF RS. 80



## 9.2 Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !
- la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb :

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
  - lutez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
  - évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
  - veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.
- En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :
- si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en oeuvre les mesures de prévention adéquates ;
  - tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
  - si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.

RF RS. 80

**CERTIFICAT DE COMPÉTENCES**  
Opérateur Technique de Diagnostic Immobilier  
**PLOMB**  
Constats de risque d'exposition au plomb

**Nom : CHALIER**  
**Prénom : Bruno**  
**N° : ODI/PB/08103699**  
**Délivré le 05/06/2008**  
**Expire le : 04/06/2013**




**ATTESTATION D'ASSURANCE**

Nous soussignés, GENERALI IARD, dont le siège social est sis : 7 Boulevard Haussmann - 75456 PARIS, attestons que :

**Cabinet CEDIM**  
34 Rue Mauconseil 94120 FONTENAY SOUS BOIS  
Représentée par Monsieur Xavier AUGEREAU

est assurée auprès de notre Société par le contrat n° 231AL298079 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers au cours ou à l'occasion de l'exercice de son activité professionnelle déclarée au titre du contrat en référence, à savoir :

- Mesurage loi Carrez
- Repérage amiante
- Constat de risque d'exposition au plomb
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic Gaz
- Diagnostic des installations électriques
- Etat parasitaire
- Etat des risques naturels et technologiques
- Radon
- Dossier technique amiante
- Repérage amiante avant démolition ou travaux
- Diagnostic technique SRU mise en copropriété
- Assainissement individuel et collectif
- Millimètres de copropriété, et modificatifs d'état descriptif de division
- Recherche de plomb dans l'eau
- Légionnelles
- Normes de surfaces et d'habitabilité
- Logement décent
- Certificat Investissement locatif dans l'ancien (Loi de Robien)
- Etat des lieux locatifs
- Sécurité piscine
- Diagnostic du risque d'intoxication par le plomb dans les peintures

A concurrence des montants ci-après :

**MONTANT DES GARANTIES ET DES FRANCHISES :**

**(A) RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION**

| GARANTIES                                                                                                            | MONTANT DES GARANTIES                                                                               | FRANCHISE PAR SINISTRE                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dommages corporels, matériels et immatériels                                                                         | 5.000.000 C par sinistre                                                                            | Dommages corporels : néant<br>Dommages matériels : 500 C<br>Dommages immatériels : 500 C |
| Dont : Dommages résultant d'une faute inexcusable                                                                    | 2.500.000 C par sinistre                                                                            | 5.000 C par victime                                                                      |
| Dont : Dommages de pollution accidentelle<br>et Dommages aux biens confiés<br>et Dommages immatériels non consécutif | 500.000 C par sinistre, par période d'assurance<br>500.000 C par sinistre<br>500.000 C par sinistre | 1500 C par sinistre<br>500 C par sinistre<br>500 C par sinistre                          |

**(B) RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE :**

| GARANTIES                                              | MONTANT DES GARANTIES                                     | FRANCHISE PAR SINISTRE                                         |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Dommages corporels, matériels et immatériels confondus | 300 000 C par sinistre, 500 000 C par période d'assurance | Dommages corporels = néant<br>Toutes autres activités : 3000 C |

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit pour la période

**Du 1er juin 2011 au 1er juin 2012 à 00h00**

Et n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur.

Fait à Paris, le 23 mai 2011

Pour la Compagnie- Par délégation