

21 Décembre 2017
BAIL COMMERCIAL
Par
SCI " SCI CHAMBOIS "
Au profit de
Mme Chantal BRARD-PEGUET- DELALANDE

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT
LE VINGT ET UN DÉCEMBRE

Maître Laurence GOMARD-GEFFRE, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «Philippe SAULEAU et Laurence GOMARD-GEFFRE, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial», dont le siège social est à LA MADELEINE DE NONANCOURT (Eure), Route de Merville,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La société dénommée "SCI CHAMBOIS",
Société civile immobilière au capital de MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 €), dont le siège social est à MARCILLY LA CAMPAGNE (27320), 30 bis rue de la Vieille Route, Beaucé.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX et identifiée sous le numéro SIREN 829 744 283.

**Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART**

2) Preneur

Madame Chantal Martine DELALANDE, Commerçante, demeurant à MARCILLY-LA-CAMPAGNE (27320), Beauce, 30 rue de la Vieille Route.

Née à ILLIERS-COMBRAY (28120), le 06 novembre 1965.

Epouse de Monsieur Michel Désiré Marcel BRARD-PEGUET.

Monsieur et Madame BRARD-PEGUET mariés à la Mairie de MARCILLY-LA-CAMPAGNE (27320), le 27 mai 1987, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Ci-après dénommée "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le bailleur :

- La société "SCI CHAMBOIS", est représentée par Monsieur Michel BRARD-PEGUET, demeurant à MARCILLY-LA-CAMPAGNE, 30 Bis Rue de la Vieille route, Beaucé, ici présent, agissant en qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

- 2) En ce qui concerne le preneur :
- Madame Chantal BRARD-PEGUET est présente.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

CHAMBOIS (Eure)

Un local commercial situé à CHAMBOIS (27240), Thomer la Sogne, Le Bourg, 7 Route d'Orléans,

1°) Dans un bâtiment en longueur avec toiture en ardoise, élevée d'un simple plain-pied avec grenier au-dessus,
- une pièce à usage de bar-tabac, une pièce à usage d'épicerie d'appoint, deux pièces en enfilade à usage de bureau dont une avec placards.

- un grenier au-dessus, et une cave sous un des bureaux,

2°) Attenant, un petit bâtiment à usage de toilettes et douches, (trois WC, un "WC à la turque", deux douches et divers lave-mains)

3°) Un bâtiment avec toiture en tuiles plates côté Ouest élevé d'un étage sur rez-de-chaussée :

- au rez-de-chaussée ; une entrée-couloir, une réserve, une grande pièce à usage de salle de restaurant, un WC avec lave-mains, une petite salle de restaurant, un dégagement, une cuisine, une arrière cuisine avec réfrigérateur, et une petite conserverie ;

- au premier étage auquel on accède par un escalier intérieur en bois, partant du couloir d'entrée, un palier avec un WC avec douche, couloir desservant trois chambres avec fenêtres tournées à l'Ouest, deux pièces à l'Est sans jour, et une petite pièce avec petite fenêtre à l'Est, et un grenier au bout du couloir sans plancher, et un cellier,

4°) Une dépendance perpendiculaire au bâtiment n°3, à usage de réserve, cellier et un grenier au-dessus.

Et une cour.

5°) Une parcelle à usage de parking située de l'autre côté de la Route d'Orléans.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
634	AB	35	7 Route d'Orléans	08 a 47 ca
634	AB	89	Le Village	08 a 93 ca
Contenance totale				17 a 40 ca

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir rétroactivement le 27 juillet 2017 pour se terminer le 26 juillet 2026.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, en vue de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou encore d'y effectuer des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

IMMATRICULATION

Le preneur déclare qu'il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de restaurant, bar-tabac, épicerie, jeux de grattage, vente de timbres, dépôt de pains et de presse du jour, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Etat des lieux - Un état des lieux sera dressé entre les parties, à frais partagés par moitié, dans les huit jours de l'entrée en jouissance du preneur, directement entre les parties ou par ministère d'huissier.

Un exemplaire de cet état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

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

Inventaire des charges locatives et impôts - L'inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, est ci-après reproduit :

Inventaire des charges supportées par le locataire :

- la taxe foncière ;
- les taxes additionnelles à la taxe foncière, au rang desquelles figurent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage ainsi que les impôts taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

- les dépenses de consommation, c'est-à-dire chauffage, eau, gaz, électricité ;
- les taxes afférentes à son activité ;
- les charges nécessaires à l'exploitation de son commerce ;

Inventaire des charges supportées par le propriétaire :

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale (CET),
- les honoraires liés à la gestion des loyers ;

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou

impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Etats des travaux - Le bailleur a transmis au preneur un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût les trois dernières années, dont un exemplaire est demeuré ici-annexé.

Le bailleur s'engage à transmettre au preneur, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9.600,00 €), que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer ne comprend pas :

- Les prestations, charges et fournitures énumérées à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948, modifiée.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que ne peuvent être imputées au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

Les loyers et accessoires seront payables d'avance le QUINZE de chaque mois et pour la première fois le 15 août 2017.

INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'**indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du 2ème trimestre 2017, qui s'est élevé à 110.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement

interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

DEPOT DE GARANTIE

Le présent bail est conclu sans versement de dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

ENTRETIEN - REPARATIONS ET TRAVAUX

Entretien - Réparations - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant la durée du bail, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

- l'entretien des travaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation,

compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- l'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

- le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais, par le fumiste du bailleur et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.

- le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtements de sol, en évitant les tâches, brulures, déchirures, trous et décollements, et en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

Toutefois, le preneur pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

Changement de distribution - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit ci-dessus.

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans

aucune indemnité pour le preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Travaux - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait

éventuellement avancées,

- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,

- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.

- ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,

- aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur,

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le bail objet des présentes sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Exploitation d'une installation classée ou exercice d'une activité polluante - Dans l'hypothèse où le preneur entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, il devra préalablement en informer le bailleur. Il sera tenu de respecter toute réglementation à ce sujet, d'en justifier à première demande au bailleur et restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement.

Le preneur étant tenu de restituer en fin de bail les locaux exempts de toute pollution, il supportera la charge financière de tous travaux de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits et assumera les conséquences de toute nature résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

Enfin, si la consultation des bases de données informatiques sur les sites pollués ou susceptibles d'être pollués révèle qu'il existe, à proximité des locaux, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols, le preneur devra faire procéder, à ses frais et avant tout début d'exploitation, à un audit environnemental du sol permettant notamment de déterminer l'importance des risques.

Interdiction de concurrence - Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Exploitation par le preneur - Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cession prévus par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Activité nécessitant une licence - Avertissement - Le notaire soussigné a attiré l'attention du preneur pour l'exercice de son activité sur les dispositions des articles L.3332-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs aux ouvertures, mutations et transferts de débits de boissons.

Il est précisé ce qui suit:

- aux termes du premier alinéa de l'article L.3332-1-1 dudit Code : « *Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " ».*

- cette formation, obligatoire, entraîne la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix ans et renouvelable pour la même durée, à condition de suivre une formation de mise à jour,

- toute ouverture d'un débit de boissons ou établissement assimilé, toute mutation de propriétaire ou de gérant d'un tel établissement, ainsi que toute translation d'un lieu à un autre, doit faire l'objet d'une déclaration écrite, au moins quinze jours à l'avance, auprès de la préfecture de police de Paris ou, pour les autres communes, de la mairie qui délivre immédiatement un récépissé justifiant de la possession de la licence de la catégorie sollicitée.

- cette déclaration est transmise, dans les trois jours, par les services communaux ou de police, au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans la région,

- le propriétaire ou le gérant d'un tel établissement doit justifier qu'il est français ou ressortissant européen.

Par ailleurs, sont ci-après littéralement reproduits les dispositions de l'article L.3331-2 du Code de la santé publique :

« *Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :*

1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre les boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L.3332-1 et L.3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L.3335-1, L. 3335-2 et L.3335-8. »

Le preneur déclare ne pas être en contravention avec la réglementation en vigueur dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et déclare être titulaire d'une licence de IV.

Droit d'enseigne - Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son commerce ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage.

En outre, le preneur pourra apposer cette enseigne sur des surfaces délimitées en accord avec le bailleur et selon les caractéristiques établies et convenues entre eux, ainsi qu'il résulte de l'accord demeuré annexé aux présentes.

En dehors de cet usage et dudit accord, le preneur pourra installer sur les façades des locaux loués toutes publicités, affiches, écriteaux ou enseignes lumineuses, à la condition d'avoir préalablement et expressément obtenu l'accord du bailleur.

Il en sera de même, pour toutes installations de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

CESSION – SOUS-LOCATION

Cession - Quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des cas visés au deuxième alinéa de l'article L.145-16 du Code de commerce ainsi qu'il sera expliqué ci-après, toute cession du bénéfice de ce droit au bail, en tout ou en partie, à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du bailleur.

Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du bailleur sera discrétionnaire.

Sous-location - Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux de quelque manière que ce soit, est interdite.

Forme de l'acte de cession ou sous-location - Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur ou son successeur, en présence du bailleur ; une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif - Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un

engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

Dans tous les cas, les parties conviennent que le preneur notifiera le changement au bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, au moment de la cession, le bailleur dispensant le cédant des formalités d'opposabilité.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

CLAUSES DIVERSES

Garnissement - Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Visite des lieux - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro, numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Restitution des locaux et remise des clés - Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. A défaut, le preneur s'exposera au versement d'une astreinte fixée à 100 euros par jours de retard et d'une indemnité d'occupation forfaitaire.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur devra justifier auprès du bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

Tolérance - Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur - Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôts et taxes divers - Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement peuvent lui être imputés.

Assurance exploitation - Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Force majeure - Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits, en totalité ou en partie, ou déclarés insalubres par force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Expropriation - Le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dégâts causés par les tiers - le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES

Dispense d'urbanisme - Les parties ont dispensé le notaire soussigné de requérir préalablement aux présentes des renseignements d'urbanisme concernant les locaux et déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

En outre, le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués, avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme et ne pas avoir l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire. Il fera par conséquent son affaire personnelle des règles d'urbanisme et de voiries qui pourraient concerner l'immeuble sur lequel porte le présent bail.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique, le propriétaire bailleur a fait réaliser un état, demeuré ci-annexé, précisant la présence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code. Il est ici précisé que cet état a été établi le 24 juillet 2013, par la société EX'IM - EURL BEXCC, dont le siège est à GUINCHAINVILLE? 5 Espace de la Garenne, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Termites - A ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Lutte contre la présence de mэрule – Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire la déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti :

« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Risques naturels, miniers et technologiques - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, le 19 décembre 2017, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le locataire reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction de l'habitation imposant la délivrance du diagnostic de performance énergétique à l'acquéreur.

Le propriétaire n'ayant pas fourni au diagnostiqueur les relevés de consommation indispensables à l'établissement dudit diagnostic, un diagnostic de performance énergétique "blanc" a été établi le 24 juillet 2013, par la société EX'IM - EURL BEXCC sus nommée, conformément à la réglementation.

L'acquéreur, parfaitement informé toutefois, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, déchargeant le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint."

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

DATES DE NOTIFICATION

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article R.145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55 du même code, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera délivrée au bailleur, sans frais pour lui.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit

des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une

base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de

l'Informatique et des Libertés.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à LA MADELEINE DE NONANCOURT, au siège de la Société Civile Professionnelle susénoncée.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

<p>Monsieur Michel BRARD-PEGUET représentant la société SCI CHAMBOIS A signé à l'office Le 21 Décembre 2017</p>	
<p>Madame Chantal DELALANDE A signé à l'office Le 21 Décembre 2017</p>	
<p>et le notaire Me Laurence GOMARD-GEFFRE A signé à l'office L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT LE VINGT ET UN DÉCEMBRE</p>	



ANNEXÉ
à la minute d'un acte reçu par
M. BARRANDON, Notaire à
MÉSULS s/ton (Eure) le :
26 JUL. 2017



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

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

A INFORMATIONS GENERALES

A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Restaurant, bar et appartements	Escalier :
Cat. du bâtiment : Autres	Bâtiment :
Nombre de Locaux :	Porte :
Etage :	Propriété de: Monsieur Vandecandelaere Jean-Claude
Numéro de Lot :	 rue du Puit Bouillant
Référence Cadastre : NC	27240 THOMER-LA-SÔGNE
Date du Permis de Construire : Antérieur au 1 juillet 1997	
Adresse : rue du Puit Bouillant	
27240 THOMER-LA-SÔGNE	

A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : Monsieur Vandecandelaere	Documents fournis : Néant
Adresse : rue du Puit Bouillant	
27240 THOMER-LA-SÔGNE	
Qualité : Particulier	Moyens mis à disposition : Néant

A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° : Vandecandelaere 4003 A	Date d'émission du rapport : 24/07/2013
Le repérage a été réalisé le : 24/07/2013	Accompagnateur : Aucun
Par : BAGOT Sylvain	Laboratoire d'Analyses : EURO SERVICES LABO
N° certificat de qualification : CPDI0941	Adresse laboratoire : ZI Léa Park - Bat. A 122, rue Marcel Hartmann 94200 IVRY SUR SEINE
Date d'obtention : 21/01/2009	Numéro d'accréditation : 1-1001
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : ICERT	Organisme d'assurance professionnelle : CABINET BESSE
Parc Edonia -Bar G	Adresse assurance :
Rue de la Terre Victoria	N° de contrat d'assurance 164AL298079
35760 ST GREGOIRE	Date de validité : 01/04/2014
Date de commande : 24/07/2013	

B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise	Date d'établissement du rapport :
 B.EXCC 5, zone Artisanale de la Garenne 27000 EVREUX - GUICHAINVILLE Tél. 027 712 00 10 Fax 027 712 00 11 EURL au Capital de 5000 € N° TVA intracommunautaire: FR 30510259617 SIRET 510 259 617 00015 - APE 7120 B	Fait à ANGERVILLE LA CAMPAGNE le 24/07/2013
	Cabinet : BEXCC
	Nom du responsable : BAGOT Sylvain
	Nom du diagnostiqueur : BAGOT Sylvain

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

du 5-04-2014

5-04-17

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.
Rapport N° : Vandecandelaere 4003 A

EURL BEXCC – Franchisé Indépendant • 5 Espace de la garenne • 27930 GUICHAINVILLE
Té: 02 77 12 00 10 • Fax 02 77 12 00 11 • E-mail: exim27@exim-expertes.fr
EURL au capital de 5000 € • N° TVA FR 30510259617 • SIRET 51025961700015 – APE 7120B



C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES.....1

DESIGNATION DU BATIMENT 1

DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE..... 1

EXECUTION DE LA MISSION 1

CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR.....1

SOMMAIRE2

CONCLUSION(S)3

LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION 3

LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION 3

PROGRAMME DE REPERAGE.....4

LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....4

LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....4

CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE5

RAPPORTS PRECEDENTS5

RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE5

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION 6

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE 7

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR..... 10

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE 10

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS..... 10

RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE)..... 10

COMMENTAIRES 10

ELEMENTS D'INFORMATION 11

ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION12

ANNEXE 2 – CROQUIS15

ANNEXE 3 – PROCES VERBAUX D'ANALYSES..... 16

ANNEXE 4 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS17

ANNEXE 5 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ.....19

ATTESTATION(S)21

EB BH

D CONCLUSION(S)

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

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

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Méthode	Etat de dégradation	Photo
1	Cuisine	RDC	Couverture	Plafond	Ardoises fibre ciment	Jugement personnel	MND	
40	Toiture toilettes		Couverture	Toutes zones	Plaques ondulées amiante ciment	Jugement personnel	MND	

→ **Recommandation(s) au propriétaire**

EP - Evaluation périodique

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit
1	Cuisine	RDC	Couverture	Plafond	Ardoises fibre ciment

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante.

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit
4	Salle restaurant (grande)	RDC	Faux-plafond	Plafond	Dalles de plafond

Liste des locaux non visités et justification

N° Local	Local	Etage	Justification
48	Cave	SS	Inondée

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

E PROGRAMME DE REPERAGE

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

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

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

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

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

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

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 24/07/2013

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

Conditions spécifiques du repérage :

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

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

Procédures de prélèvement :

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

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

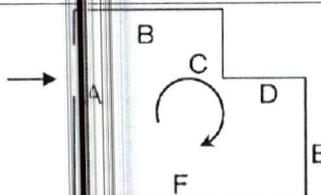
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

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

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

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

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIÈCES VISITÉES/NON VISITÉES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Cuisine	RDC	OUI	
2	Arrière cuisine	RDC	OUI	
3	Salle restaurant entrée	RDC	OUI	
4	Salle restaurant (grande)	RDC	OUI	
5	Entrée restaurant	RDC	OUI	
6	Réserve restaurant	RDC	OUI	
7	Cage d'escalier n°1	1er	OUI	
8	Pallier n°1	1er	OUI	
9	Salle d'eau	1er	OUI	
10	W.C. n°1	1er	OUI	
11	Couloir accès chambres	1er	OUI	
12	Chambre n°1	1er	OUI	
13	Chambre n°2	1er	OUI	
14	Chambre n°3	1er	OUI	
15	Chambre n°4	1er	OUI	
16	Chambre n°5	1er	OUI	
17	Chambre n°6	1er	OUI	
18	Toilettes	RDC	OUI	
19	W.C. n°2	RDC	OUI	
20	Douche 1	RDC	OUI	
21	Douche 2	RDC	OUI	
22	Urinoirs 1	RDC	OUI	
23	WC	RDC	OUI	
24	W.C. n°3	RDC	OUI	
25	Urinoirs 2	RDC	OUI	
26	Bureau	RDC	OUI	
27	Lavabo bureau	RDC	OUI	
28	Placard bureau	RDC	OUI	
29	Bureau près épicerie	RDC	OUI	
30	Épicerie	RDC	OUI	
31	Bar	RDC	OUI	
32	Cage d'escalier n°2	1er	OUI	
33	Dégagement près bureau n°1	1er	OUI	
34	Chaufferie n°1	1er	OUI	
35	Dégagement près bureau n°2	RDC	OUI	
36	Chaufferie n°2	1er	OUI	
37	Chaufferie n°3	RDC	OUI	
38	Pallier n°2	1er	OUI	
39	Grenier n°1	1er	OUI	
40	Toiture toilettes		OUI	
41	Toiture restaurant		OUI	
42	Toiture bâtiments à droite		OUI	
43	Toiture bar		OUI	
44	Local boissons	RDC	OUI	
45	Local légumerie	RDC	OUI	
46	Local congélateur	RDC	OUI	
47	Cage d'escalier accès cave	SS	OUI	
48	Cave	SS	NON	Inondée
49	Grenier n°2	1er	OUI	

DESCRIPTION DES REVÊTEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Cuisine	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre, faïence
1	Cuisine	RDC	Murs	A,B,C,D	PVC, métal
1	Cuisine	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
2	Arrière cuisine	RDC	Mur	A,B,C,F	Plâtre, faïence
2	Arrière cuisine	RDC	Murs	C,D et E	Plâtre
2	Arrière cuisine	RDC	Plancher	Sol	Carrelage dalles plastique
2	Arrière cuisine	RDC	Couverture	Plafond	Métal, tuiles
3	Salle restaurant entrée	RDC	Murs	A,B,C,D,E,H	Plâtre
3	Salle restaurant entrée	RDC	Murs	F et G	PVC
3	Salle restaurant entrée	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
4	Salle restaurant (grande)	RDC	Murs	A,B,C,D,E,F	Plâtre
4	Salle restaurant (grande)	RDC	Plancher	Sol	Carrelage, bois
5	Entrée restaurant	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
5	Entrée restaurant	RDC	Murs	A,B,C,D	Plâtre, bois
6	Réserve restaurant	RDC	Plafond	Plafond	Bois
6	Réserve restaurant	RDC	Murs	A,B,C,D	Ciment
6	Réserve restaurant	RDC	Plancher	Sol	Béton
7	Cage d'escalier n°1	1er	Murs	B et C	Bois
7	Cage d'escalier n°1	1er	Plancher	Sol	Bois
7	Cage d'escalier n°1	1er	Mur	A	Ciment
7	Cage d'escalier n°1	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
8	Pallier n°1	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
8	Pallier n°1	1er	Murs	A,B,C,D	Ciment
8	Pallier n°1	1er	Plancher	Sol	bois, plastique
9	Salle d'eau	1er	Murs	A et B	Ciment
9	Salle d'eau	1er	Murs	C et D	Placoplâtre
9	Salle d'eau	1er	Mur	E et F	Ciment
9	Salle d'eau	1er	Murs	G et H	Placoplâtre
9	Salle d'eau	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
9	Salle d'eau	1er	Plancher	Sol	Carrelage
10	W.C. n°1	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
10	W.C. n°1	1er	Murs	A,B,C,D,E,F	Ciment
10	W.C. n°1	1er	Plancher	Sol	Carrelage
10	W.C. n°1	1er	Conduit de fluide	Sol	PVC
11	Couloir accès chambres	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
11	Couloir accès chambres	1er	Murs	A,B,C,D	Plâtre
11	Couloir accès chambres	1er	Plancher	Sol	Bois
12	Chambre n°1	1er	Murs	A,B,D	Plâtre
12	Chambre n°1	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
12	Chambre n°1	1er	Plancher	Sol	Bois
12	Chambre n°1	1er	Mur	C	Ciment
13	Chambre n°2	1er	Murs	A,B,D	Plâtre
13	Chambre n°2	1er	Mur	C	Ciment
13	Chambre n°2	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
13	Chambre n°2	1er	Plancher	Sol	Bois
14	Chambre n°3	1er	Murs	A,B,D	Plâtre
14	Chambre n°3	1er	Mur	C	Ciment
14	Chambre n°3	1er	Plafond	Plafond	Plâtre

Rapport N° : Vandecandelaere 4003 A

7/22

 EURL BEXCC - Franchisé Indépendant • 5 Espace de la garanne • 27930 GUICHAINVILLE
 Tél : 02 77 12 00 10 • Fax 02 77 12 00 11 • E-mail : exim27@exim-expertes.fr
 EURL au capital de 5000 € • N° TVA FR 2033510259617 • SIRET 51025961700015 - APE 7120B

 CB
 B7

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Élément	Zone	Revêtement
14	Chambre n°3	1er	Plancher	Sol	Bois
15	Chambre n°4	1er	Mur	A	Ciment
15	Chambre n°4	1er	Mur	B	Ciment
15	Chambre n°4	1er	Mur	C et D	Placoplâtre
15	Chambre n°4	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
15	Chambre n°4	1er	Plancher	Sol	Bois
16	Chambre n°5	1er	Mur	A	Brique
16	Chambre n°5	1er	Murs	B et C	Béton
16	Chambre n°5	1er	Mur	D	Ciment
16	Chambre n°5	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
16	Chambre n°5	1er	Plancher	Sol	Bois
17	Chambre n°6	1er	Murs	A,B,C,D	Ciment
17	Chambre n°6	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
17	Chambre n°6	1er	Plancher	Sol	Bois
18	Toilettes	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
18	Toilettes	RDC	Murs	A,B,C,D	Faïence
18	Toilettes	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
19	W.C. n°2	RDC	Mur	A	Ciment
19	W.C. n°2	RDC	Murs	B,C,D	Plâtre
19	W.C. n°2	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
19	W.C. n°2	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
19	W.C. n°2	RDC	Conduit de fluide	Sol	PVC
20	Douche 1	RDC	Mur	A	Ciment
20	Douche 1	RDC	Murs	B et D	PVC
20	Douche 1	RDC	Murs	B,C,D	Faïence
20	Douche 1	RDC	Plafond	Plafond	PVC
20	Douche 1	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
21	Douche 2	RDC	Mur	A	Ciment
21	Douche 2	RDC	Murs	B et D	PVC
21	Douche 2	RDC	Murs	B,C,D	Faïence
21	Douche 2	RDC	Plafond	Plafond	PVC
21	Douche 2	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
22	Urinoirs 1	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
22	Urinoirs 1	RDC	Murs	A,B,C,D	Faïence
22	Urinoirs 1	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
23	WC	RDC	Mur	A	Ciment
23	WC	RDC	Murs	B,C,D	Plâtre
23	WC	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
23	WC	RDC	Conduit de fluide	Sol	PVC
23	WC	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
24	W.C. n°3	RDC	Mur	A	Ciment
24	W.C. n°3	RDC	Murs	B,C,D	Plâtre
24	W.C. n°3	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
24	W.C. n°3	RDC	Conduit de fluide	Sol	PVC
24	W.C. n°3	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
25	Urinoirs 2	RDC	Murs	A,B,C,D	Faïence
25	Urinoirs 2	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
25	Urinoirs 2	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
26	Bureau	RDC	Murs	A,B,D	Plâtre
26	Bureau	RDC	Mur	C	Bois
27	Lavabo bureau	RDC	Murs	A et B	Bois
27	Lavabo bureau	RDC	Murs	C et D	Plâtre
27	Lavabo bureau	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
27	Lavabo bureau	RDC	Plancher	Sol	plastique, bois
28	Placard bureau	RDC	Murs	A,B,D	Bois
28	Placard bureau	RDC	Mur	C	Plâtre
28	Placard bureau	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre, bois
28	Placard bureau	RDC	Plancher	Sol	Bois
29	Bureau près épicerie	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
29	Bureau près épicerie	RDC	Murs	A,B,C,D	Plâtre, bois
29	Bureau près épicerie	RDC	Plancher	Sol	Carrelage

Rapport N° : Vandecandelaere 4003 A

8/22

EURL BEXCC – Franchisé Indépendant • 5 Espace de la garenne • 27930 GUICHAINVILLE
Tél 02 77 12 00 10 • Fax 02 77 12 00 11 • Email : exim27@exim-experts-es.fr
EURL au capital de 5000 € • N° TVA FR 385102598 • SIRET 51025981700015 – APE 7120B



03
B7

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
30	Epicerie	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
30	Epicerie	RDC	Murs	A,B,C,D	Plâtre
30	Epicerie	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
31	Bar	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
31	Bar	RDC	Murs	A,B,C,D	Plâtre
31	Bar	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
32	Cage d'escalier n°2	1er	Mur	A	Bois
32	Cage d'escalier n°2	1er	Murs	B et C	Plâtre
32	Cage d'escalier n°2	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
32	Cage d'escalier n°2	1er	Plancher	Sol	Bois
33	Dégagement près bureau n°1	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
33	Dégagement près bureau n°1	1er	Murs	A,B,C,D	Plâtre
33	Dégagement près bureau n°1	1er	Plancher	Sol	Bois
35	Dégagement près bureau n°2	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
35	Dégagement près bureau n°2	RDC	Murs	A,B,C,D	Plâtre
35	Dégagement près bureau n°2	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
37	Chaufferie n°3	RDC	Murs	A,B,D	Plâtre
37	Chaufferie n°3	RDC	Mur	C	Bois
37	Chaufferie n°3	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
37	Chaufferie n°3	RDC	Plancher	Sol	Bois
38	Pallier n°2	1er	Plafond	Plafond	Plâtre
38	Pallier n°2	1er	Murs	A,B,C,D	Plâtre
38	Pallier n°2	1er	Plancher	Sol	Bois
39	Grenier n°1	1er	Couverture	Plafond	Ardoises
39	Grenier n°1	1er	Murs	A,B,C,D	Brique, mortier, pierres
39	Grenier n°1	1er	Plancher	Sol	Bois
41	Toiture restaurant		Couverture	Toutes zones	Ardoises
42	Toiture batiments à droite		Couverture	Toutes zones	Tuiles
43	Toiture bar		Couverture	Toutes zones	Ardoises
44	Local boissons	RDC	Murs	A,B,C	Pierres, mortier
44	Local boissons	RDC	Mur	D	Béton
44	Local boissons	RDC	Plafond	Plafond	Bois, terre
44	Local boissons	RDC	Plancher	Sol	Béton
44	Local boissons	RDC	Couverture	Plafond	Tuiles
45	Local légumerie	RDC	Murs	A,B,C,D	Ciment
45	Local légumerie	RDC	Couverture	Plafond	Tuiles
45	Local légumerie	RDC	Plafond	Plafond	Bois
45	Local légumerie	RDC	Plancher	Sol	Carrelage
46	Local congélateur	RDC	Murs	A,B,E,F	Ciment
46	Local congélateur	RDC	Couverture	Plafond	Tuiles
46	Local congélateur	RDC	Plancher	Sol	Béton
46	Local congélateur	RDC	Murs	C et D	Placoplâtre
46	Local congélateur	RDC	Plafond	Plafond	Plâtre
47	Cage d'escalier accès cave	SS	Mur	A	Bois
47	Cage d'escalier accès cave	SS	Murs	B et D	Ciment
47	Cage d'escalier accès cave	SS	Mur	C	Pierres, mortier
47	Cage d'escalier accès cave	SS	Plafond	Plafond	Bois
47	Cage d'escalier accès cave	SS	Plancher	Sol	Brique
47	Cage d'escalier	SS	Conduit de fluide	D	PVC

Report N° : Vandecandelaere 4003 A

9/22

EURL BEXCC – Franchisé Indépendant • 5 Espace de la garenne • 27930 GUICHAINVILLE
 Tél 02 77 12 00 10 • Fax 02 77 12 00 11 • E-mail : exim27@exim-experts.fr
 EURL au capital de 5000 € • N° TVA FR 2510259817 • SIRET 51025561709015 – APE 71203



OR BM

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
	accès cave				
49	Grenier n°2	1er	Plancher	Sol	Terre
49	Grenier n°2	1er	Couverture	Plafond	Tuiles

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

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Présence	Critère de décision	Etat de dégradation	Obligation / Préconisation
1	Cuisine	RDC	Couverture	Plafond	Ardoises fibre ciment	A	Jugement personnel	MND	EP
40	Toiture toilettes		Couverture	Toutes zones	Plaques ondulées amiante ciment	A	Jugement personnel	MND	EP

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

Néant

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

N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Référence prélevement	Critère de décision
1	Cuisine	RDC	Faux-plafond caché	Plafond	Dalles de plafond	P003	Jugement personnel
2	Arrière cuisine	RDC	Faux-plafond	Plafond	Dalles de plafond	P001	Jugement personnel
3	Salle restaurant entrée	RDC	Faux-plafond apparent	Plafond	Dalles de plafond	P002	Jugement personnel
3	Salle restaurant entrée	RDC	Faux-plafond caché	Plafond	Dalles de plafond	P003	Jugement personnel
4	Salle restaurant (grande)	RDC	Faux-plafond	Plafond	Dalles de plafond		Résultat d'analyse
4	Salle restaurant (grande)	RDC	Faux-plafond caché	Plafond	Dalles de plafond	P003	Jugement personnel
5	Entrée restaurant	RDC	Plancher	Sol	Dalles de sol		Jugement personnel
30	Epicerie	RDC	Faux-plafond	Plafond	Dalles de plafond		Jugement personnel
31	Bar	RDC	Faux-plafond	Plafond	Dalles de plafond		Jugement personnel

RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)

Néant

LEGENDE

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

COMMENTAIRES

Rapport N° : Vandecandelaere 4003 A

10/22

Néant

« Evaluation périodique »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

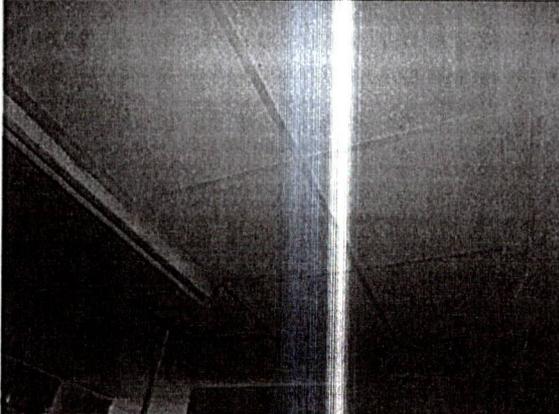
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

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

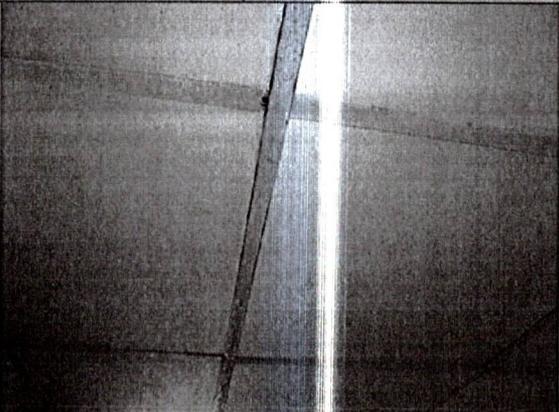
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site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

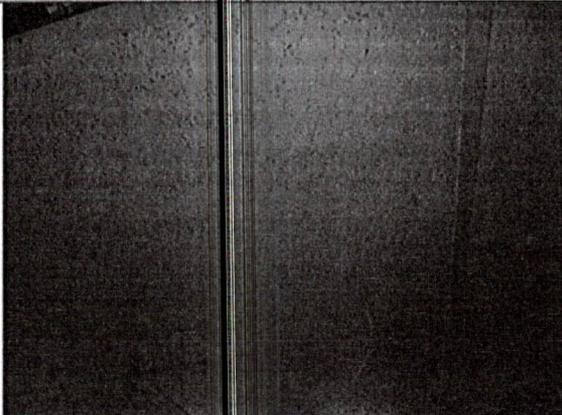
ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION

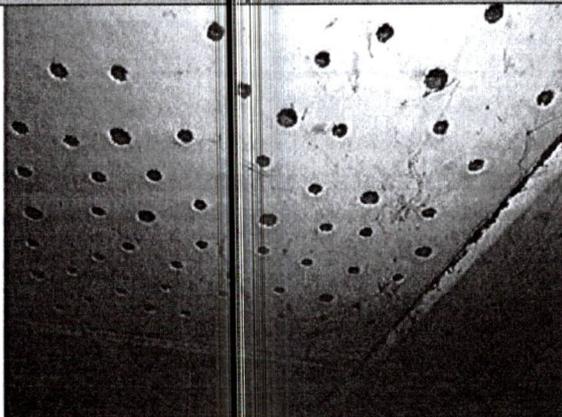
ELEMENT : Faux-plafond

Nom du client	Numéro de dossier	Pièce ou local
Vandecandelaere	Vandecandelaere 4003	Epicerie
Matériau	Date de prélèvement	Nom de l'opérateur
Dalles de plafond		BAGOT Sylvain
Localisation		Résultat
Faux-plafond - Plafond		absence d'amiante
Emplacement		
		

PRELEVEMENT : P00

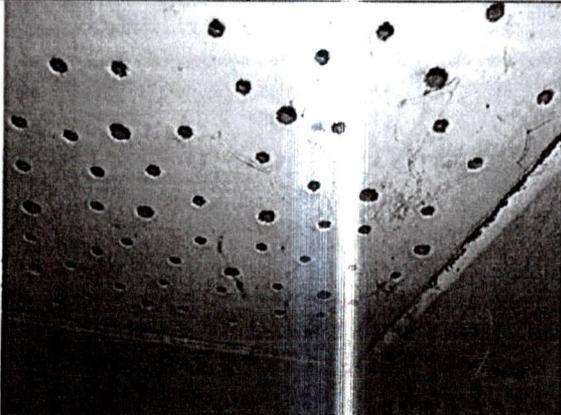
Nom du client	Numéro de dossier	Pièce ou local
Vandecandelaere	Vandecandelaere 4003	Arrière cuisine
Matériau	Date de prélèvement	Nom de l'opérateur
Dalles de plafond	24/07/2019	BAGOT Sylvain
Localisation		Résultat
Faux-plafond - Plafond		absence d'amiante
Emplacement		
		

PRELEVEMENT : P002		
Nom du client	Numéro de dossier	Pièce ou local
Vandecandelaere	Vandecandelaere 4003	Salle restaurant entrée
Matériau	Date de prélèvement	Nom de l'opérateur
Dalles de plafond	24/07/2013	BAGOT Sylvain
Localisation		Résultat
Faux-plafond apparent - Plafond		absence d'amiante
Emplacement		
		

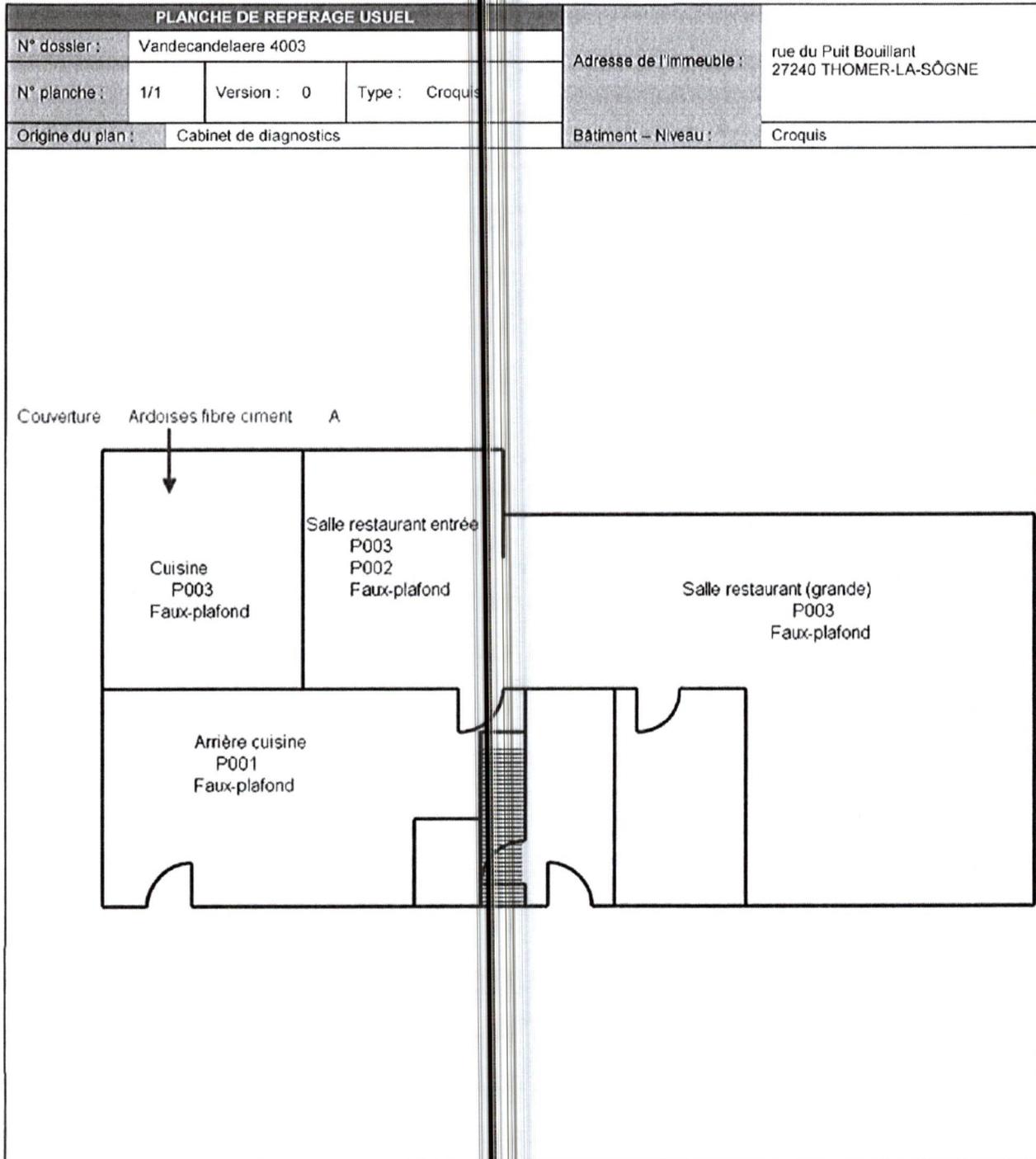
PRELEVEMENT : P003		
Nom du client	Numéro de dossier	Pièce ou local
Vandecandelaere	Vandecandelaere 4003	Cuisine
Matériau	Date de prélèvement	Nom de l'opérateur
Dalles de plafond	24/07/2013	BAGOT Sylvain
Localisation		Résultat
Faux-plafond caché - Plafond		absence d'amiante
Emplacement		
		

BY

CS

PRELEVEMENT : P003		
Nom du client	Numéro de dossier	Pièce ou local
Vandecandelaere	Vandecandelaere 4003	Salle restaurant entrée
Matériau	Date de prélèvement	Nom de l'opérateur
Dalles de plafond	24/07/2013	BAGOT Sylvain
Localisation	Résultat	
Faux-plafond caché - Plafond	absence d'amiante	
Emplacement		
		

ANNEXE 2 – CROQUIS



Rapport N° : Vandecandelaere 4003 A

15/22

EURL BEXCC – Franchisé Indépendant • 5 Espace de la garene • 27930 GUICHAINVILLE
Tél 02 77 12 00 10 • Fax 02 77 12 00 11 • E-mail : exim27@exim-expertises.fr
EURL au capital de 5000 € • N° TVA FR 23610259617 • SIRET 51025961700015 – APE 7120B



B7 CS

ANNEXE 3 – PROCES VERBAUX D'ANALYSES

EURO-services-LABO

Tél. : 01 43 90 18 80
Fax : 01 43 90 18 88



*Notre partenaire
environnement*

Dossier VANDECANDELAERE 4003 A

Prélèvements du 24/07/2013
Propriétaire : M. VANDECANDELAERE
Site : Rue du Puit Bouillant
27240 THOMER LA SÔGNE

RAPPORT D'ESSAI N° R 04470313

BEXCC
33, rue de la Forêt
27930 GUICHAINVILLE LA CAMPAGNE

A l'attention de BAGOT Sylvain
Ivry Sur Seine, le 24/08/2013

Affaire N° A 02735913

Page 1/1

Échantillon(s) Date de réception : 02/08/13 Date de fin d'analyse : 24/08/13
Analyse : Athanasia CHARITOU
Méthode(s) d'analyse : En adapt. NF X43-050

**Objet du rapport : Recherche d'amiante dans les matériaux par
Microscopie Electronique à Transmission (MET)**

N° éch. Labo / Client	Identification client	Description de l'échantillon			Nb de prépa.	Résultat	Type de fibre
		Matière	Aspect	Couleur			
E 12333613 P001	Dalles de plafond Arrière cuisine - RdC Faux-plafond - Plafond	**Plâtre +Papier peint	Dur/Effritable Fibreux/Souple	Blanc Beige/Marron	2	Non Détecté	---
E 12333713 P002	Dalles de plafond Salle restaurant entrée - RdC Faux-plafond apparent - Plafond	Ech.fibreux compact	Fibreux/Effrit.	Beige/Blanc	2	Non Détecté	---
E 12333813 P003	Dalles de plafond Salle restaurant entrée - RdC Faux-plafond caché - Plafond	**Matériau +Peinture	Fibreux/Effrit. Souple	Marron Beige/Blanc	2	Non Détecté	---

(1) Dans le cadre d'une demande de dissociation, toute couche marquée ** ne peut être analysée séparément des couches suivantes.

Jamila RIMANI
Responsable technique
En suppléance

Catherine MARQUEZ
Responsable qualité
En suppléance



Le présent rapport ne concerne que les échantillons cités et des copies ne doivent pas être reproduit partiellement sans l'approbation du laboratoire. Sa reproduction n'est alors autorisée que sous la forme de fac-similé photographique intégral. Seule l'édition originale du rapport portant les signatures des responsables technique et qualité engage la responsabilité du laboratoire. L'accréditation de la Section Laboratoire du Cofrac atteste de la compétence du laboratoire pour les essais présentés dans ce rapport, à l'exclusion des prélèvements.

Siège social : 122, rue Marcel Hartmann • ZI Léa-Park • Bât. A • 94200 IVRY-SUR-SEINE
www.euro-services-labo.com • e-mail : info@euro-services-labo.com
SA au capital de 127 400 € • RCS Créteil 419 284 328 • siret 419 284 328 00038 • TVA FR 64 419 284 328 • Code APE 7120 B



B7 CB

ANNEXE 4 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS

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

En cas de présence avérée d'amiante dans un matériaux de liste B,
A compléter pour chaque pièce ou zone homogène de l'immeuble bâti

Conclusions possibles	
EP	Evaluation périodique
AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau
AC2	Action corrective de 2 nd niveau

« Evaluation périodique »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

« Action corrective de premier niveau »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés.

Rappel : l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance.

Cette action corrective de premier niveau consiste à :

- a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

« Action corrective de second niveau »

Qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective de second niveau consiste à :

- a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
- b) procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX N° 1

**En cas de présence avérée d'amiante dans les matériaux
A compléter pour chaque pièce ou zone homogène de l'immeuble bâti**

Eléments d'information généraux	
N° de dossier	Vandecandelaere 4003 A
Date de l'évaluation	24/07/2013
Bâtiment	Restaurant, bar et appartements rue du Puit Bouillant 27240 THOMER-LA-SÔGNE
Pièce ou zone homogène	Cuisine
Elément	Couverture
Matériau / Produit	Ardoises fibre ciment
Repérage	Plafond
Destination déclarée du local	Cuisine
Recommandation	Evaluation périodique

Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation	
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Protection physique étanche <input checked="" type="checkbox"/>	Matériau non dégradé <input type="checkbox"/>		Risque de dégradation faible ou à terme <input type="checkbox"/>	EP
			Risque de dégradation rapide <input type="checkbox"/>	AC1
Protection physique non étanche ou absence de protection physique <input type="checkbox"/>	Matériau dégradé <input type="checkbox"/>	Ponctuelle <input type="checkbox"/>	Risque faible d'extension de la dégradation <input type="checkbox"/>	EP
			Risque d'extension à terme de la dégradation <input type="checkbox"/>	AC1
			Risque d'extension rapide de la dégradation <input type="checkbox"/>	AC2
		Généralisée <input type="checkbox"/>		AC2

ANNEXE 5 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

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

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

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

B17 03

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

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

c. Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

e. Traçabilité

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

037 00

ATTESTATION(S)



ATTESTATION D'ASSURANCE

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

Société BEXCC
33 rue de la Forêt - 27930 ANGERVILLE LA CAMPAGNE
Représentée par Monsieur Sylvain BAGOT

est assurée auprès de notre Société par le contrat n° 164AL298079 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 :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - Légionnelles - Normes de surfaces et d'habitabilité - Logement décent - Certificat Investissement locatif dans l'ancien (Loi de Robien) - Estimation de Valeurs vénales - Etat des lieux locatifs - Sécurité piscine - Diagnostic du risque d'intoxication par le plomb dans les peintures - Diagnostic accessibilité aux personnes handicapées - Activité de conseil en économies d'énergie (les calculs des consommations énergétiques dans le cadre de l'ECO Prêt) - Evaluation en déperdition thermique par thermographie infrarouge et infiltrométrie |
|--|--|

A concurrence des montants ci-après :

MONTANT DES GARANTIES ET DES FRANCHISES :

(A) RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION

GARANTIES	MONTANT DES GARANTIES	FRANCHISE PAR SINISTRE
Domages corporels, matériels et immatériels	500 000 C par sinistre	Domages corporels : néant Domages matériels : 500 C Domages immatériels : 500 C
Dont : Domages résultant d'une faute inexcusable	250 000 C par sinistre	5 000 C par victime
Dont : Domages de pollution accidentelle et Domages aux biens confiés et Domages immatériels non consécutif	500 000 C par sinistre, par période d'assurance 500 000 C par sinistre 500 000 C par sinistre	1500 C par sinistre 500 C par sinistre 500 C par sinistre

(B) RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE :

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

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit pour la période Du 01 avril 2013 au 01 avril 2014 à 00h00

Et n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur.
Fait à Paris, le 29 mars 2013

Pour la Compagnie

Par délégation

GENERALI IARD Société Anonyme au capital de 1493 775 euros - Entreprise régie par le code des assurances 552 052 863 R C.S. Paris
Adresse postale : 7 Boulevard Haussmann, 75456 Paris Cedex 09

BMJ

CERTIFICAT DE QUALIFICATION



CERTIFICAT DE COMPÉTENCES

N° CPDI 0941 Version 02

Je soussigné
Philippe TROYAUX,
Directeur Général d'I.Cert, atteste que : **Monsieur Sylvain BAGOT**

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

Repérage et diagnostic amiante dans les immeubles bâtis
Date d'effet : 21/01/2009, date d'expiration : 20/01/2014

Constat de risque d'exposition au plomb
Date d'effet : 09/02/2009, date d'expiration : 08/02/2014

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Date d'effet : XX/XX/XXXX, date d'expiration : XX/XX/XXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Date d'effet : XX/XX/XXXX, date d'expiration : XX/XX/XXXX

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

Edité à Rennes le 10/02/2009

Diagnostic de performance énergétique
Date d'effet : 21/01/2009, date d'expiration : 20/01/2014

Etat de l'installation intérieure de gaz
Date d'effet : 08/01/2009, date d'expiration : 07/01/2014

Etat de l'installation intérieure électrique
Date d'effet : 09/02/2009, date d'expiration : 08/02/2014

I.Cert
Institut de Certification
CSC 14349 de personnes
Emission 14349
Régistré à Rennes sur le site de l'Etat
116 Rue Eugène Fossier
35000 Rennes

N° 211 218 002 002 est inscrit au répertoire des métiers de la région Bretagne sous le nom de Philippe TROYAUX. Ce numéro est inscrit au répertoire des métiers de la région Bretagne sous le nom de Philippe TROYAUX. Ce numéro est inscrit au répertoire des métiers de la région Bretagne sous le nom de Philippe TROYAUX. Ce numéro est inscrit au répertoire des métiers de la région Bretagne sous le nom de Philippe TROYAUX.

Philippe TROYAUX est inscrit au répertoire des métiers de la région Bretagne sous le nom de Philippe TROYAUX. Ce numéro est inscrit au répertoire des métiers de la région Bretagne sous le nom de Philippe TROYAUX. Ce numéro est inscrit au répertoire des métiers de la région Bretagne sous le nom de Philippe TROYAUX.

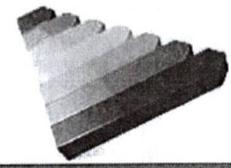
colrat
REGISTRATION
N° 4-491
R2171
DUPIN RILE SIB
ANVA COLRAT FR

CERTIFICAT DE QUALIFICATION

BV
0 15



ANNEXÉ
à la minute d'un acte reçu par
M^{me} BARRANDON, Notaire à
MESNILS s/la (Eure) le
26 JUL. 2017



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(C3 public)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêtés du 15 septembre 2006.
Décret n° 2007-363 du 15 mars 2007, Arrêté du 7 décembre 2007

A INFORMATIONS GENERALES	
N° de rapport : Vandecandelaere 4003 DP	Date de visite : 24/07/2013
Valable jusqu'au : 23/07/2023	Date du rapport : 24/07/2013
Nature de l'ERP : Autres	Diagnostiqueur : BAGOT Sylvain
Année de construction : Antérieur au 1 janvier 1949	Signature :
Adresse : rue du Puit Bouillant 27240 THOMER-LA-SÔGNE	
<input type="checkbox"/> Bâtiment entier <input checked="" type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) : Surface utile : 272 m ²	
Propriétaire : Monsieur Vandecandelaere Jean-Claude	Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Adresse : rue du Puit Bouillant 27240 THOMER-LA-SÔGNE	Nom :
	Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE

Période de relevés de consommations considérée :

	Consommations en énergies finales <small>(détail par usage en kWh_{ep})</small>	Consommations en énergie primaire <small>(détail par usage en kWh_{ep})</small>	Frais annuels d'énergie En € (TTC)
Eclairage			
Bureautique			
Chauffage			
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement			
Ascenseur(s)			
Autres usages			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			0,00 €
TOTAL			

Consommations énergétiques <small>(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure</small>	Emissions de gaz à effet de serre (GES) <small>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages</small>
Consommation estimée : kWh _{ep} /m ² .an	Estimation des émissions : kg _{eq} CO ₂ /m ² .an
Bâtiment économe Bâtiment énergivore	Faible émission de GES Forte émission de GES

Vu 5-4-2017
[Signature]

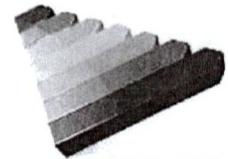
Vu 5-6-2017
[Signature]

Rapport N° : Vandecandelaere 4003 DP

1/6

EURL BEXCC - Franchisé Indépendant • 5 Espace de la gare • 27930 GUICHAINVILLE
 Tél 02 77 12 00 10 • Fax 02 77 12 00 11 • E-mail : exim27@exim-expertises.fr
 EURL au capital de 5000 € • N° TVA FR 38510259817 • SIRET 51025961700015 - APE 7120B





C DESCRIPTIF DU BÂTIMENT (OU DE LA PARTIE DE BÂTIMENT) ET DE SES EQUIPEMENTS
C.1 DESCRIPTIF DU LOGEMENT

TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur 1	Inconnu	25,2	Extérieur	Inconnue	Non isolé

TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Isolation
Plafond 1	Bois sous solives bois		Comble perdu	Non isolé

TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Dalle béton		Terre-plein	Non isolé

TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Présence de volets	Remplissage en argon
Porte 1	Porte isolée	2	Extérieur		
Fenêtre 1	Bois - Fenêtres avec du simple vitrage		Extérieur	Non	Non
Fenêtre 2	PVC - Fenêtres avec du double vitrage 4/12/4		Extérieur	Non	Non
Fenêtre 3	Métal rupture de pont thermique - Fenêtres avec du double vitrage 4/12/4		Extérieur	Non	Non

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE

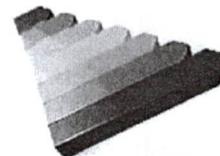
Type de système	Type d'énergie	Puissance	Rendement	Date de Fabrication	Surface chauffée	Réseau isolé	Insp. > 15 ans	Individuel / Collectif
Chaudière individuelle gaz installée jusqu'à 1988	GPL		87,2%		272		Non	Individuel

Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Radiateurs

B7

CS



C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DE CLIMATISATION

TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Type de système	Type d'énergie	Puissance	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Individuel / Collectif
Chaudière individuelle gaz installée jusqu'à 1988 et ECS accumulation	GPL		28,56%	Oui	03/07/1990	Individuel

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CLIMATISATION - AUCUN -

C.4 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -

Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :

Néant

D NOTICE D'INFORMATION

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

- Pour informer l'utilisateur, le visiteur ou l'occupant du bâtiment public.
- Pour sensibiliser le gestionnaire et lui donner des éléments d'information pour diminuer les consommations d'énergie.
- Pour permettre la comparaison entre les bâtiments, et susciter une émulation entre les différents opérateurs publics, les inciter au progrès et à l'exemplarité en matière de gestion ou de travaux entrepris.

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 utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

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

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.

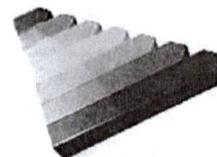
Énergies renouvelables

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

Commentaires :

B7

CS



CONSEILS POUR UN BON USAGE

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

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à votre collectivité ou établissement.

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Eclairage

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

Bureautique

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

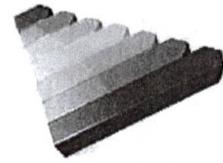
Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

B11

CB



E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration

Commentaires :

Le descriptif des équipements a été effectué mais la consommation énergétique et l'émission des gaz à effet de serre n'ont pu être calculées.. Si le propriétaire nous fournit ultérieurement au présent diagnostic les consommations réelles, nous pourrons réaliser le DPE selon la méthode dite réelle.

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

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

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet du Cabinet

B.EXCC
 5, zone Artisanale de la Garenne
 27000 EVREUX • GUICHAINVILLE
 Tél. 027 77 12 00 10
 Fax : 027 77 11 00 11
 EURL au Capital de 5000 €
 N° TVA intracommunautaire : FR 38510259817
 SIRET 510 259 617 00015 - APE 7120 B

Etablissement du rapport :

Fait à ANGERVILLE LA CAMPAGNE le 24/07/2013

Cabinet : BEXCC

Nom du responsable : BAGOT Sylvain

Nom du diagnostiqueur : BAGOT Sylvain

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **CERT**

N° de certificat de qualification : CPDI 0941

Date d'obtention : 21/01/2009

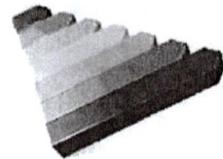
Désignation de la compagnie d'assurance : **CABINET BESSE**

N° de police : 164AL298079

Date de validité : 01/04/2014

BM

CS



CERTIFICAT DE QUALIFICATION



CERTIFICAT DE COMPÉTENCES

N° CPDI 0941 Version 02

Je soussigné
Philippe TROYAUX,
Directeur Général d'I.Cert,
atteste que : **Monsieur Sylvain BAGOT**

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

Repérage et diagnostic amiant dans les Immeubles bâtis

Date d'effet : 21/01/2009, date d'expiration : 20/01/2014

Constat de risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 09/02/2009, date d'expiration : 08/02/2014

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Date d'effet : XX/XX/XXXX, date d'expiration : XX/XX/XXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Date d'effet : XX/XX/XXXX, date d'expiration : XX/XX/XXXX

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

Edité à Rennes
le 10/02/2009

Diagnostic de performance énergétique
Date d'effet : 01/01/2009, date d'expiration : 30/01/2014

Etat de l'installation intérieure de gaz
Date d'effet : 01/01/2009, date d'expiration : 01/01/2014

Etat de l'installation intérieure électrique
Date d'effet : 01/02/2009, date d'expiration : 08/02/2014

I.Cert
Institut de Certification
116 Rue Eugène Kistler
33000 Rennes

Le 10/02/2009, Monsieur Sylvain BAGOT a été certifié(e) par I.Cert pour la réalisation des missions suivantes :
Repérage et diagnostic amiant dans les Immeubles bâtis
Constat de risque d'exposition au plomb
Diagnostic de performance énergétique
Etat de l'installation intérieure de gaz
Etat de l'installation intérieure électrique

Le 10/02/2009, Monsieur Sylvain BAGOT a été certifié(e) par I.Cert pour la réalisation des missions suivantes :
Repérage et diagnostic amiant dans les Immeubles bâtis
Constat de risque d'exposition au plomb
Diagnostic de performance énergétique
Etat de l'installation intérieure de gaz
Etat de l'installation intérieure électrique

tofrat



ILLUSTRATION
N° 4-491
P.0070
L'UNION FAIT
LA FORCE

ESTAMPILLÉ

Bog

CD



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

n° du mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

Thomer la Sogne, Le Bourg 7 Route d'Orléans - (634 Section AB n° 35 pour 1.740 m²)

commune
Code postal ou code Insee 27240 CHAMBOIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

mouvements de terrain autres

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

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

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé ⁵ oui non
- ⁵ si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

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

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

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1
forte moyenne modérée faible très faible

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

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

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

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

Société civile immobilière " SCI CHAMBOIS "

rayez la mention inutile

9. Acquéreur - Locataire

DELALANDE Chantal

10. Lieu / Date

à LA MADELEINE DE NONANCOURT

le 19 décembre 2017

Attention !

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

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

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

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

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quand ?

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

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

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

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

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

La conservation de l'état des risques

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

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

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Arche Nord 925055 La Défense cedex
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Les soussignés déclarent avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent



M. Michel BRARD-PEGUET



Mme Chantal DE LALANDE

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 52 pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.

Fait à LA MADELEINE DE NONANCOURT, le 14 Mars 2019

