

Bail commercial

(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. Le bailleur

[REDACTED]

Agissant aux noms et comme mandataire de: [REDACTED]

Propriétaire des locaux dont il s'agit, dépendant d'un immeuble sis à LEVALLOIS-PERRET (92300)
– 37 rue Carnot ;

Ci-après dénommé le **Bailleur**

D'UNE PART

ET

2. Le preneur

Raison sociale	MEISHU
Siège social	37 rue Carnot – 92300 LEVALLOIS-PERRET
Forme juridique	Société par actions simplifiée unipersonnelle
Immatriculations	En cours d'immatriculation et de chiffrage
Capital social	5.000, €
Représentant légal	[REDACTED]
Coordonnées utiles	[REDACTED]
Domiciliation bancaire	[REDACTED]

Ci-après dénommé le **Preneur**

D'AUTRE PART

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADR PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI:

Vu la cession de droit de bail intervenue ce jour.

Les **Parties** décident d'un commun accord de substituer à l'ancien bail un nouveau bail conclu à des conditions différentes; dans ce cas, sans qu'aucune forme de congé n'ait à être respectée, le nouveau bail prend effet. Par les présentes, le **Bailleur** fait bail et donne à loyer au **Preneur** qui accepte les lieux ci-après désignés aux conditions ci-dessous.

IL EST CONVENU CE QUI SUI :**ARTICLE 1 - OBJET**

Par les présentes, le **Bailleur** fait bail et donne à loyer au **Preneur** qui accepte les lieux ci-après désignés aux conditions ci-dessous.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION

Dans un immeuble construit vers 1910, cadastré « Parcelle 11 - Feuille 000 U 01 - Commune : LEVALLOIS PERRET (92) », composé de huit bâtiments ainsi que de deux cours et placé sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis sis à :

LEVALLOIS-PERRET (92300) / Département des Hauts-de-Seine
37 rue Carnot

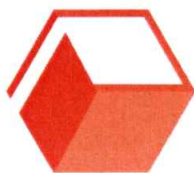
Sur

Lots	Bât.	Etage	Désignation	Q-p. P.C.G
3	A	R-de-C.	Porte à droite de l'entrée commune A, un local commercial comprenant boutique sur rue avec autre accès première porte dans l'entrée commune A, bureau, W-C sur cour, cuisine avec accès sur cour, première et deuxième portes droite dans l'entrée commune A. ce lot donne accès au lot numéro 300 du bâtiment D (<i>Infra</i>)	325 / 10.000
29	A	Sous-sol	Escalier A, une cave	37 / 10.000
200	C	R-de-C.	Cour I, la totalité du bâtiment à usage d'entrepôt	196 / 10.000
300	D	R-de-C.	Avec accès depuis le lot numéro 3 (<i>Supra</i>), un bureau sur cour I	48 / 10.000

Les lots numéros 3, 200 et 300 ont été restructurés de la façon suivante :

Un local commercial comprenant : accueil, sept cabines de soins, salle de soins-boutique, une réserve, cuisine, W-C, petit salon et couloir. Superficie : 85, 30 m². Chauffage et production d'eau chaude sanitaire individuels électriques.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten initials: 'l' and ZH

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété définitifs en date du 31 mai 1972 établis par Maître DUGAST Pierre-Michel, notaire à PARIS VIIème arrondissement.

Le **Preneur** déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités à plusieurs reprises, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample description.

Toute différence entre la surface mentionnée ci-dessus ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Conformément à la législation en vigueur, est annexé au présent bail un état des lieux d'entrée.

ARTICLE 3 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, à compter du 1^{er} avril 2019 pour se terminer le 31 mars 2028 à minuit.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation.

Le **Preneur** aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, mais à charge pour lui, de prévenir le **Bailleur** au moins six mois à l'avance dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Le **Bailleur** aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 4 - USAGE ET DESTINATION DES LIEUX

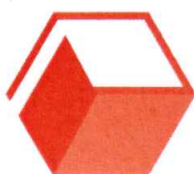
Les lieux loués ne pourront être utilisés qu'à usage exclusif de locaux commerciaux pour les activités de salon d'esthétique, soins du visage et du corps, en ce compris massages, soins amincissants, vente de produits cosmétiques et diététiques telles que mentionnées ce jour dans les statuts du **Preneur**.

Le **Preneur** déclare que ces activités sont placées sous le contrôle effectif et permanent d'une personne justifiant d'une qualification professionnelle pour les métiers exercés.

Le **Preneur** déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens loués.

Il s'oblige à se conformer à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives, de manière à ce que le **Bailleur** ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials:
— *l* — *ZH*

Le **Preneur** ne pourra émettre aucune réclamation ou demander quoi que ce soit au cas ou tout ou partie du reste de l'immeuble était utilisé/loué pour des activités identiques/concurrentes aux siennes.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges ordinaires et de droit, et notamment aux conditions suivantes qui sont toutes essentielles et sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté.

ARTICLE 6 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le **Preneur** prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du **Bailleur**, aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le **Preneur** sera tenu, pendant toute la durée du bail, d'exercer effectivement l'activité prévue à l'article 4 ci-dessus, et de garnir les lieux de matériels et de mobilier, afin de répondre en permanence du paiement du loyer et des charges.

Le **Bailleur** se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement, et ce, à tout moment.

Dans le cas où le **Preneur** viendrait à éprouver un trouble quelconque directement ou indirectement dans sa jouissance par le fait de tiers (y compris d'un autre locataire de l'immeuble), toutes actions en indemnités pouvant lui appartenir de ce chef devront être dirigées par lui contre l'auteur du trouble sans mettre en cause le **Bailleur**.

Le **Preneur** ne pourra en aucun cas faire ou laisser faire quoi que ce soit qui puisse dégrader ou détériorer les locaux loués ou l'immeuble.

Le **Preneur** veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs, et sera tenu responsable de toutes dégradations commises par ces derniers.

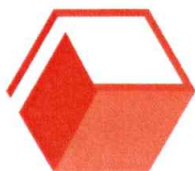
D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, quinze jours (15) après sommation restée infructueuse.

Le **Preneur** ne pourra apposer de plaques signalétiques en dehors des emplacements déjà prévus à cet effet dans le hall de l'immeuble et sur sa porte palière; il ne devra pas encombrer, de quelque manière que ce soit (véhicule, colis, etc...), ni les parties communes de l'immeuble, ni la cour, ni sa desserte sur rue.

ARTICLE 7 - ENTRETIEN - TRAVAUX

Le **Preneur** maintiendra les lieux loués en parfait état d'entretien locatif et effectuera pendant la durée du bail et à ses frais les réparations de toute nature (Réparations locatives de l'article 1754 du code civil, réparations découlant de la vétusté, réparations de gros entretien de l'article 605 du code civil et mises en conformité/mises aux normes rendues obligatoires) ainsi que les remplacements de toute nature qui seraient nécessaires, à l'exception de celles strictement prévues à l'article 606 du code civil, lesquelles demeureront à la charge du **Bailleur**.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PRO ACTIF

par ADB P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signatures and initials: 'l' and 2H

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité ou diminution de loyer pour les troubles qu'il pourrait subir du fait de tous travaux que le **Bailleur** pourrait entreprendre dans l'immeuble, même si la durée de ces travaux dépasse 21 jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du code civil ; néanmoins, le **Bailleur** s'engage à assurer un accès normal aux lieux loués et une utilisation conforme à leur destination et à prendre avec les entreprises intervenantes les mesures nécessaires pour minimiser les inconvénients des travaux.

Le **Preneur** aura l'obligation :

- De ne pas réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, ni modifier l'aménagement des locaux présentement loués, sans l'accord préalable et écrit du **Bailleur** ; notamment, le **Preneur** devra utiliser strictement les goulottes et passages en place pour toutes installations électriques, informatiques et téléphoniques : tous câblages ou prises supplémentaires devront emprunter ces goulottes et être exactement compatibles et homogènes avec l'installation existante.

Le **Bailleur** ou son représentant devront avoir toute facilité pour vérifier la bonne exécution des travaux autorisés.

Lesdits travaux devront être effectués aux frais et risques du **Preneur**.

- De maintenir les locaux présentement loués en parfait état de réparations locatives, de telle sorte qu'en fin de bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en état identique, et conformes à l'état des lieux dressé contradictoirement lors de l'entrée en jouissance.

Le **Preneur** sera tenu responsable de tous les changements apportés aux locaux loués qui n'auraient pas été approuvés par un consentement écrit du **Bailleur**.

Tous les travaux et modifications effectués par le **Preneur** resteront, à l'expiration du bail au cours duquel ils auront été réalisés, la propriété du **Bailleur**, à moins que ce dernier ne demande la restitution des locaux en l'état d'origine ; cette faculté concerne également les travaux susceptibles d'être d'ores et déjà autorisés par le présent bail.

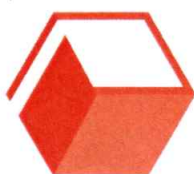
Le **Preneur** prendra toutes les dispositions nécessaires pour éviter toute réclamation des propriétaires ou locataires voisins et fera à ses frais, risques et périls tous travaux qui pourraient devenir nécessaires pour éviter les nuisances dues à son exploitation.

Cependant, de convention expresse, et par dérogation aux dispositions de l'article 1719 du code civil, le **Preneur** devra supporter à ses frais, risques et périls les travaux de mise en conformité du local exigés par l'administration, les travaux/prestations rendus obligatoires par la législation et les travaux/prestations pouvant résulter de l'activité particulière du **Preneur** tant à l'entrée en jouissance ou qu'à tout moment au cours du bail.

Le **Preneur** devra respecter la charge au sol admise dans les locaux.

Conformément à la législation en vigueur, est annexé au présent bail un état prévisionnel et récapitulatif des travaux.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials.

ARTICLE 8 - VISITE DES LIEUX

Le **Preneur** laissera visiter les lieux loués au **Bailleur**, ou à tout mandataire ou entrepreneur choisi par le **Bailleur**, à charge pour ces derniers de prévenir le **Preneur** 24 heures à l'avance, sauf urgence en cas de sinistre ou d'incident.

En cas de cessation de la location pour quelque raison que ce soit, le **Bailleur** pourra faire visiter librement les lieux loués, même pendant le préavis, sous réserve de ne pas gêner le **Preneur** dans son exploitation.

Pendant le préavis, le **Bailleur** pourra également apposer, ou faire apposer par un mandataire, en façade des lieux loués ou à tout emplacement de son choix, toute publicité propre à faciliter la location ou la vente des lieux loués.

ARTICLE 9 - PRESTATIONS - TAXES ET CHARGES

9A - Prestations

Le **Preneur** réglera directement aux fournisseurs, ou remboursera au **Bailleur** qui en aurait fait l'avance, l'ensemble des fournitures afférentes au fonctionnement des lieux loués, telles que eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, etc..., la présente liste n'étant pas limitative.

9B - Taxes

Le **Preneur** réglera directement aux administrations concernées tous impôts, taxes fiscales et parafiscales dont il sera redevable en raison de son activité et/ou de sa présence dans les lieux, ce dans les délais impartis par lesdites administrations.

La taxe foncière, la taxe sur les ordures ménagères, la taxe sur les bureaux, ainsi que toute taxe ou impôt concernant les lieux loués qui pourrait être créé ultérieurement seront à la charge du **Preneur** de sorte que le loyer perçu par le **Bailleur** soit net de toutes taxes.

Il est précisé, à titre indicatif, que pour l'année 2019 et pour les locaux considérés, la taxe foncière, a été provisionnée à 1.200, € (Entièrement due chaque premier octobre sans prorata temporis). A titre indicatif, aucune taxe sur les bureaux n'est appliquée à ce jour.

9C - Charges

Le **Preneur** supportera toutes les charges, contributions, assurances, taxes et prestations concernant les locaux loués et remboursera au **Bailleur** le montant de toutes les dépenses d'exploitation, de réparation, d'entretien, de remplacement, de mise en conformité, afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble, de sorte que le loyer perçu par le **Bailleur** soit net de toutes charges.

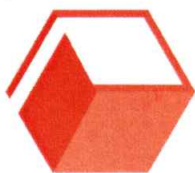
La quote-part des lieux loués par rapport au reste de l'immeuble représente à ce jour une proportion de :

Clés de répartition	Tantièmes de lieux loués	Total des tantièmes
P.C.G	606	10.000
P.C Bâtiment A	758	10.000
Eau froide	Suivant comptage	Suivant comptage

Le **Preneur** ne sera pas tenu des gros travaux de l'article 606 du code civil qui demeureront à la charge du **Bailleur**. Ils sont ceux portant sur les gros murs et les voûtes ainsi que le

Bail commercial, conclu avec Meishu

(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADE PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signatures and initials: 'l' and ZH

rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Le **Preneur** est tenu à toutes les autres réparations, qui sont d'entretien.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le **Preneur**, avec chaque terme de loyer, tel que prévu à l'article 17.

Au terme de chaque exercice, le **Bailleur** établira au cours de l'exercice suivant un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer.

Conformément à la législation en vigueur, est annexé au présent bail un inventaire des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail et fixés suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble.

ARTICLE 10 - ASSURANCES

10A - Assurances souscrites par le Bailleur

Le **Bailleur** et/ou la copropriété feront garantir l'immeuble, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, y compris les immeubles par nature ou destination, installations attachées à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail, contre les risques d'incendie, foudre, explosions, dégâts causés par l'électricité, dégâts des eaux, bris de glace et plus généralement contre tous risques liés à la nature de l'immeuble, sa qualité et son usage, pour la valeur de remplacement de l'immeuble.

Le **Bailleur** souscrira également une assurance de responsabilité civile de propriétaire d'immeuble garantissant les conséquences des accidents qui pourraient être causés aux tiers du fait de l'immeuble, le **Preneur**, les autres occupants, leurs employés, sous-traitants, fournisseurs, clients et autres visiteurs étant considérés comme tiers.

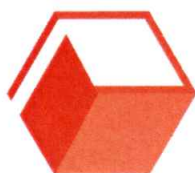
10B - Assurances souscrites par le Preneur

Le **Preneur** s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

Il devra notamment faire couvrir :

- Les risques locatifs ainsi que les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les locaux loués contre les risques suivants : L'incendie, la foudre, dégât des eaux, les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état de l'immeuble, toutes explosions, dommages électriques, chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, chocs de véhicules terrestres, ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones événement naturel, grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, terrorisme, malveillance, sabotage, honoraires d'expert à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par AD8 PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials:
e
ZH

- Sa responsabilité civile, vis-à-vis des voisins et des tiers en général, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc.

- En cas de la perte d'exploitation, consécutive à un sinistre le paiement ponctuel des loyers au **Bailleur** pendant une durée au moins égale à un an.

Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le **Bailleur** et le **Preneur** devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

10C -Obligations du Preneur à l'égard du Bailleur

Le **Preneur** remboursera au **Bailleur** les primes d'assurances du propriétaire souscrite par le Bailleur pour les parties communes conformément aux tantièmes affectés aux lieux loués.

Le **Preneur** s'engage à communiquer au **Bailleur**, à la souscription en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable à l'immeuble. Le **Preneur** n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des locaux loués aux assureurs du **Bailleur** afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir. Toute surprime appliquée par les assureurs du **Bailleur** et/ou des voisins ou tout autre occupant, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le **Preneur**. Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le Bailleur, du fait de l'inobservation par le **Preneur** des dispositions sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le **Bailleur** à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

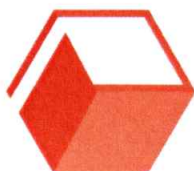
En cas de sinistre affectant les locaux loués ou l'immeuble, le **Preneur** devra le déclarer à ses assureurs, et simultanément au **Bailleur** lui-même, quelle qu'en soit l'importance, même s'il ne résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en aura connaissance et au plus tard dans les cinq jours. Le **Preneur** sera dispensé d'une telle obligation, s'il estime, sous sa responsabilité, que le montant des dommages résultant du sinistre est inférieur à la franchise applicable par sa police d'assurance. Il demeurera alors à l'égard du **Bailleur** son propre assureur. Il devra en toute hypothèse signaler au **Bailleur** comme indiqué ci-avant, tout sinistre au plus tard dans les cinq jours de sa connaissance.

10D -Obligations du Preneur relatives à ses assurances

Le **Preneur** devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions du sous-article 10B. Faute par le **Preneur** de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le **Bailleur** se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au **Preneur** le remboursement des primes ainsi avancées, sans préjudice de la faculté pour lui d'exercer la clause résolutoire.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le **Preneur** devra adresser au **Bailleur**, avant la prise de possession de l'immeuble, une attestation d'assurances garantissant les risques définis ci-dessus. Pendant la durée du bail, le **Preneur** devra justifier annuellement et à tout moment sur réquisition du **Bailleur** du paiement des primes, des garanties couvertes et des sommes assurées.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials.

10E - Renonciation réciproque à recours

Les polices d'assurances du **Preneur** devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent en cas de sinistre couvert par les garanties prévues au présent article à tout recours contre le **Bailleur** et ses assureurs.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le **Preneur** de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

Réciproquement, et sous réserve de la renonciation à recours de la part du **Preneur** et de ses assureurs, le **Bailleur** renoncera pour les mêmes sinistres, à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre les locataires et leurs assureurs.

ARTICLE 11 – CESSION – DROIT DE PREFERENCE

Le **Preneur** ne pourra pas céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent contrat, si bon semble au **Bailleur**.

Toute cession sera, à peine de nullité absolue, constatée par un acte authentique auquel le **Bailleur** sera appelé et dont un exemplaire original lui sera remis, aux frais du cessionnaire, pour lui servir de titre exécutoire vis-à-vis du **Preneur** pour l'exécution des conditions du bail.

En cas de cession du droit au bail à l'acquéreur du fonds de commerce du **Preneur**, le **Bailleur** dispose aux mêmes conditions, d'un droit de préférence dont l'exercice est précisé ci-après :

Dans tous les cas, le **Preneur** s'engage à offrir au **Bailleur** ou à toute personne physique ou morale que ce dernier se substituerait, d'acquérir le droit au présent bail aux prix et conditions qu'il devra lui faire connaître, ainsi que le nom et l'adresse de l'acquéreur éventuel. Ces indications devront être données au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au **Bailleur**.

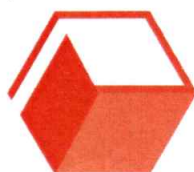
Le **Bailleur** ou toute autre personne physique ou morale qu'il se sera substitué devra faire connaître au **Preneur**, dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception, et par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de se porter acquéreur ou non aux conditions et prix qui lui auront été précisés selon les formes ci-avant.

Faute pour le **Bailleur** d'avoir fait connaître son option dans le délai de deux (2) mois, il sera déchu du bénéfice du présent droit de préférence et le **Preneur** pourra réaliser la cession au profit de toute personne aux prix, charges et conditions qu'il aura communiqués au **Bailleur**.

Si cependant, le **Preneur** ne réalisait pas la cession de son droit au présent bail dans le délai de trois (3) mois à compter du jour d'envoi de la lettre recommandée au **Bailleur**, il ne pourrait consentir cette cession qu'après avoir renouvelé son offre au **Bailleur** de la manière sus-indiquée.

Dans tous les cas, le droit au présent bail ne pourra être cédé qu'à condition d'appeler le **Bailleur** à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials:
A large handwritten 'C' or 'e' shape, followed by the initials 'ZH'.

En outre, dans les huit (8) jours de la signature de l'acte authentique de cession de fonds de commerce, le **Preneur** devra par pli recommandé avec accusé de réception, par l'intermédiaire du notaire chargé de la rédaction de l'acte, en adresser une expédition au **Bailleur**. A la lecture de l'acte, si le prix de la cession se révélait inférieur à celui préalablement notifié, le **Bailleur** ou toute autre personne physique ou morale qu'il se serait substitué, disposerait alors d'un droit de substitution à l'acquéreur, dans un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de l'acte de cession.

Le **Preneur** restera garant solidaire avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers, charges et accessoires, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail et de ses renouvellements. Et ce pour une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers, charges et accessoires par le **Preneur**.

En outre, tous les titulaires du présent bail seront tenus solidairement responsables entre eux, au profit du **Bailleur**, des obligations nées du bail et de ses renouvellements, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

ARTICLE 12 - SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au **Preneur**, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Le **Preneur** pourra toutefois proposer une sous-location au **Bailleur**, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier.

En cas de sous-location acceptée, le **Preneur** restera seul obligé envers le **Bailleur** à l'exécution de toutes les obligations du présent bail.

En outre, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au **Bailleur** principal, le **Preneur** faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location.

Le **Preneur** s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le **Bailleur** principal, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec le sous-locataire et que celui-ci renonce expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du Bailleur principal.

Au surplus, le **Preneur** s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le **Bailleur** principal devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 10 du présent bail.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials:
A large handwritten 'C' or 'L' is written over the signature line. To the right, the initials 'ZH' are written.

ARTICLE 13 - TÉLÉPHONE ET AUTRES TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex et autres télécommunications destinés à équiper les lieux loués ; il s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le **Preneur** devra, un (1) mois à l'avance, informer le **Bailleur** de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le **Preneur** devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement, des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le **Preneur** devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en parfait état de réparation, conformément à l'état d'entrée dans les lieux, ce qui sera constaté par un état des lieux effectué par le mandataire ou bien un huissier choisi par le **Bailleur**, et à la suite duquel le **Preneur** devra remettre les clefs au **Bailleur**.

À défaut d'accord des parties sur une date d'état des lieux, cet état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail : au cas où le **Preneur** ne serait pas présent au jour et heure fixés, l'état des lieux sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge du **Preneur** qui d'ores et déjà autorise expressément l'huissier à pénétrer dans les locaux.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, ceux-ci seraient réalisés par le **Preneur** ou toute entreprise désignée par celui-ci, à ses frais.

À défaut, ces travaux seront réalisés par le **Bailleur** mais aux frais du **Preneur**.

Pendant la durée nécessaire pour cette remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, le **Preneur** versera au **Bailleur** une indemnité d'occupation égale au dernier loyer facturé, accessoires compris, jusqu'à parfait achèvement des travaux de remise en état.

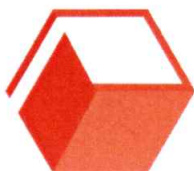
ARTICLE 15 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 36.000, € hors taxes et hors charges (Trente-six euros hors taxes et hors charges) que le **Preneur** s'oblige à payer d'avance au **Bailleur** en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Il n'est pas soumis à T.V.A. Si le **Bailleur** optait par la suite, le **Preneur** réglerait en même temps que le loyer, la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur, ou autre nouvelle taxe ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Toute somme due au **Bailleur** et non réglée à l'échéance contractuelle portera intérêt prorata temporis, sans formalité d'aucune sorte, à un taux de 10%, tout mois commencé étant dû en entier.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADR PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signatures and initials:
A large curved line, possibly a signature or stamp.
Below it, the initials "b" and "ZH" are written.

Toutefois, aucun intérêt ne sera dû lorsque le loyer aura été réglé dans les huit jours suivant l'échéance contractuelle.

Les paiements dus par le **Preneur** seront effectués, si bon semble au **Bailleur**, par prélèvement automatique sur son compte bancaire.

Par dérogation à l'article L.145-34, alinéa 4 du Code de commerce, les Parties renoncent expressément à l'étalement progressif de la hausse du loyer résultant de sa fixation à la valeur locative de sorte que le loyer du présent bail renouvelé sera applicable intégralement dès la prise d'effet du présent bail.

ARTICLE 16 – REVISION DU LOYER – INDEXATION CONVENTIONNELLE

Les parties reconnaissent que le montant du loyer ci-dessus fixé correspond à la valeur locative des lieux loués à la date du 1^{er} avril 2019.

16A - Indices

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à une indexation annuelle en vertu de laquelle il sera de plein droit réajusté, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, et sans l'accomplissement d'aucune formalité, demande, mise en demeure ou notification préalables, proportionnellement à la variation de l'Indice national des loyers commerciaux (I.N.C.) publié par l'I.N.S.E.E.

La période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation.

L'indice de référence retenu par les parties est celui du 113, 45 — Valeur 3^{ème} trimestre 2018.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première indexation à intervenir, sera le dernier indice connu au jour de la prise d'effet du nouveau loyer, cet indice de comparaison servira de référence pour le deuxième réajustement et ainsi de suite.

Le loyer annuel sera donc automatiquement et de plein droit égal au début de chaque période annuelle à la somme résultant de l'application de la formule $L(1) = L(0) \times i(1)/i(0)$ dans laquelle:

L(1): correspond au loyer annuel de la nouvelle période

L(0): correspond au loyer annuel de la première année de bail

i(1): représente le dernier indice I.N.S.E.E. publié au jour de la prise d'effet du nouveau loyer

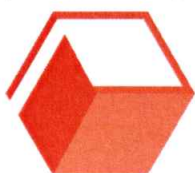
i(0): représente l'indice I.N.S.E.E. de référence soit 113, 45.

16 B – Disparition ou non-application d'un indice

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, ou si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles parmi les indices les plus voisins ou les plus proches existant. A défaut pour

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par AD8 P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signatures and initials:
A large bracket on the left, followed by a signature 'L' and initials 'ZH'.

les parties de se mettre d'accord sur ce nouvel indice dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert choisi conjointement par les parties, sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de PARIS en matière de loyers commerciaux ou d'estimation de fonds de commerce.

Faute d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, il sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à la requête de la partie la plus diligente, étant précisé que les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation, seront supportés, par parts égales, par le **Bailleur** et le **Preneur**.

16C - Caractère conventionnel et déterminant

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce laquelle est de droit.

Le **Bailleur** déclare que les stipulations, relatives à l'indexation annuelle du loyer, constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le **Preneur**.

ARTICLE 17 - PROVISIONS SUR CHARGES

En règlement des charges, le **Bailleur** appellera auprès du **Preneur**, en même temps que le loyer, et par quart, une provision pour l'exercice (à titre indicatif, il est précisé que pour l'exercice 2018, celle-ci s'est élevée à 1.400, 00 € TTC), sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues.

Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel établi en fonction des dépenses de l'exercice écoulé et des dépenses prévues.

ARTICLE 18 - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le **Preneur** versera au **Bailleur**, le jour de la signature des présentes, une somme de 9.000, € (Neuf mille euros) représentant 3 (trois) mois de loyer hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du **Preneur**, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions, de façon à être toujours égal à 3 (trois) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le **Preneur** s'engage à la rembourser au **Bailleur** à sa première demande écrite.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signatures and initials:
A large curved line, possibly a signature or stamp.
Below it, the letter 'e' with a horizontal line underneath.
To the right, the letters 'ZH'.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au **Preneur**, ledit dépôt de garantie restera acquis de plein droit au **Bailleur** à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 19 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au **Bailleur**, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Le **Bailleur** pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au **Bailleur**.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance et du dépôt de garantie, s'il y a lieu, resteront acquis de plein droit au **Bailleur** à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, judiciairement ou de plein droit, les lieux ne seraient pas restitués au **Bailleur** à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année d'occupation.

Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style.

Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, aux articles 1227 et 1228 du Code civil.

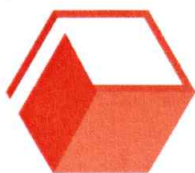
Tenant lieu de loi aux termes des articles 1103 et 1104 du code civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

ARTICLE 20 – TOLERANCE

Les clauses et conditions du présent bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Toute tolérance du **Bailleur**, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials:
A large handwritten 'C' or 'L' shape, followed by the initials 'ZH'.

ARTICLE 21 – AUTRES STIPULATIONS PARTICULIERES

21A – Tolérance particulière

Le **Preneur** demande au **Bailleur** qu'il tolère le paiement des loyer et provision pour charges d'avance en douze termes égaux les premiers de chaque mois et que les avis d'échéance soient le reflet de cette tolérance, ce que le Bailleur permet. Cette tolérance particulière ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

21B – Autorisation de travaux

Le **Bailleur** autorise le **Preneur** à réaliser à ses frais, risques et périls, dans les règles de l'art et dans le respect des règles d'urbanisme, une rénovation et un aménagement différent des lieux loués, suivant l'état projeté annexé aux présentes. Il s'agit d'une restructuration complète des lieux loués, emportant entre autres optimisation des espaces et création de deux saunas (Salles de bain de chaleur sèche).

La vitrine devra laisser passer la lumière et paraître avec netteté les objets et les aménagements qui se trouvent derrière.

Le **Preneur** produira au **Bailleur**, au terme des travaux, un rapport de vérification initiale des installations électriques émanant d'un bureau de contrôle notoirement connu (Avis positif, sans réserve).

Le **Bailleur** déclare que les stipulations, relatives à l'obligation de sécurité constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le **Preneur**.

21C – Autorisation de travaux, obligation d'accessibilité

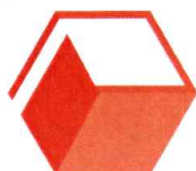
L'aménagement des lieux loués devra répondre à toutes les exigences de la réglementation en vigueur pour leur destination. Les locaux ainsi aménagés sont un E.R.P - établissement recevant du public de catégorie 5 (2ème groupe), établissement de type M. Le **Preneur** atteste que l'effectif du public est inférieur à 50 personnes.

L'aménagement des lieux loués devront comprendre les travaux d'adaptation, qui seront rendus nécessaires pour satisfaire aux obligations sécuritaires et d'accessibilité aux personnes handicapées (moteur, auditif, visuel ou mental) et à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.) L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations.

Le **Preneur** produira au **Bailleur** la déclaration sur l'honneur de conformité qu'il adressera, au terme des travaux, au Bureau des établissements recevant du public de la Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le **Bailleur** déclare que les stipulations, relatives à l'obligation d'accessibilité applicable au cadre bâti existant, constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le **Preneur**.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signatures and initials:
A large curved line, possibly a signature, and the initials 'e' and 'ZH'.

21D – Autorisation de travaux, obligation de sécurité

L'aménagement des lieux devra répondre aux règles de sécurité de base pour les E.R.P.

Le **Preneur** installera des équipements de sécurité. Entre autres : les extincteurs, un équipement d'alarme, un dispositif d'éclairage de sécurité, un système de sécurité incendie (composé d'un système de détection, de traitement des informations, d'alarmes et de mise en sécurité du bâtiment ; le tout suivant la catégorie de l'établissement), un équipement antivols, etc.

Le **Preneur** prévoira des dégagements en nombre suffisant conformes aux obligations réglementaires. Il doit exister une cohérence entre l'effectif admissible que l'on projette de recevoir, le chiffre d'affaires réalisé à partir de cet effectif et les exigences pour évacuer l'établissement en cas d'incendie ou de phénomène de panique.

Le **Preneur** utilisera, pour les travaux d'aménagement intérieur, des matériaux ayant fait l'objet d'essais de réaction au feu.

Le **Preneur** produira au **Bailleur**, au terme des travaux, un rapport relatif aux moyens de secours incendie émanant d'un bureau de contrôle notoirement connu (Avis positif sans réserve).

Le **Bailleur** déclare que les stipulations, relatives à l'obligation de sécurité constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le **Preneur**.

ARTICLE 22- FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le **Preneur** prendra à sa charge les honoraires et frais d'entremise et de rédaction, savoir :

- 800, € HT (Huit cent euros hors taxes) au bénéfice d'ADB PSO,
- 4.166, 67 € H.T (Quatre mille cent soixante-six euros et soixante-sept centimes hors taxes) au bénéfice du Groupe Immo Partners.

Le **Preneur** ou ses ayants droit, devra rembourser au **Bailleur**, ou supporter directement la charge, les frais d'huissier (constats d'état des lieux, ...), ainsi que les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le **Bailleur** déciderait de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du **Preneur**.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le **Preneur** au **Bailleur** dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du **Preneur**.

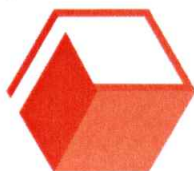
ARTICLE 23 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les **Parties** font élection de domicile :

le **Bailleur** à son domicile ;

le **Preneur** dans les lieux loués.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials:
e ZH

ARTICLE 24 - ANNEXES

Sont annexés au présent bail :

- Plan
- Extrait du règlement de copropriété
- Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail et fixés suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble ;
- Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux ;
- Etat projeté des travaux
- Dossier des diagnostics techniques (Etat des risques et pollutions, D.T.A et D.P.E) ;
- Etat des lieux d'entrée.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des documents ainsi passés en revus et en acceptent les termes et les conclusions.

Le **Preneur** remet au **Bailleur** les sommes et effets suivants :

Postes	HT	TVA	TTC
Dettes locatives Ancien bail	4.951,34 €	0,00 €	4.951,34 €
Facture Infogreffe (Etat d'endettement)	34,66 €	6,93 €	41,59 €
Constatation dépôt de garantie Ancien bail	- 8.500,00 €	0,00 €	- 8.500,00 €
Dépôt de garantie	9.000,00 €	0,00 €	9.000,00 €
Loyer M04	3.000,00 €	0,00 €	3.000,00 €
Provision pour charges M04	116,67 €	0,00 €	116,67 €
Honoraires de rédaction au bénéfice d'ADB PSO	800,00 €	160,00 €	960,00 €
Honoraires d'entremise au bénéfice du Groupe Immo Partners	4.166,67 €	833,33 €	5.000,00 €
TOTAUX	13.569,34 €	1.000,26 €	14.569,60 €

Soit 9.569,60 € réglés par chèque bancaire à l'ordre d'ADB PSO ;

Et 5.000,00 € réglés par chèque bancaire à l'ordre du Groupe Immo Partners.

Dont quittance.

Comprend 69 pages et 7 groupements d'annexes,

Fait en deux originaux,

Dont l'un a été remis au **Preneur** qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le **Bailleur**,

A LEVALLOIS-PERRET, le vendredi 29 mars 2019

Mots nuls 0 Lignes nulles 0

ADB PSO Administration de Biens Paris Seine Ouest
S.A.S au capital de 10.000 € 1538 950 239 R.C.S Paris
Siège social: 11 rue de Châteaudun | 75009 Paris | France
Carte professionnelle numéro CPI 7501.2018.000.032.894
délivrée par la C.C.I Paris Ile-de-France | C.F.P.I
Garanties financières: SO.CA.F.I 26 avenue de Suffren |
75015 Paris | France | Références: SF 0 241
Gestion immobilière et transactions avec perception de fonds
Compte séquestre Palatine FR7640973000051353883000238
Toutes nos coordonnées sur www.adb-psy.com

Bail commercial, conclu à 66 Weishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



**L'immobilier
PROACTIF**

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Le Preneur

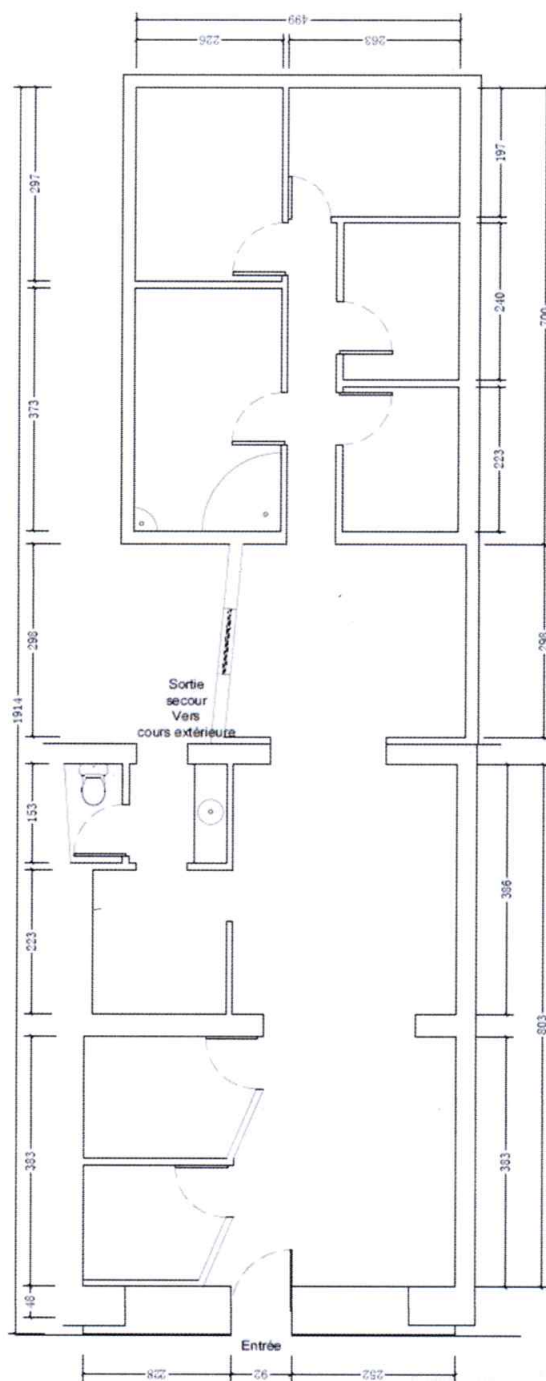
Lu et approuvé

[Signature]

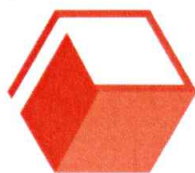
l-

ZH

Plan



Bail commercial, conclu avec Meishu
 (Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

le

2H

Extraits du règlement de copropriété

- 37 -

report	94/1.000è
- Lot numéro CENT SIX, cinquante trois/millièmes	53/1.000è
- Lot numéro CENT SEPT, soixante trois/millièmes	63/1.000è
- Lot numéro CENT HUIT, quarante neuf/millièmes	49/1.000è
- Lot numéro CENT NEUF, soixante trois/millièmes	63/1.000è
- Lot numéro CENT DIX, soixante douze/millièmes	72/1.000è
- Lot numéro CENT ONZE, cinquante sept/millièmes	57/1.000è
- Lot numéro CENT DOUZE, soixante douze/millièmes	72/1.000è
- Lot numéro CENT TREIZE, quatre vingt un/millièmes	81/1.000è
- Lot numéro CENT QUATORZE, soixan- te quatre/millièmes	64/1.000è
- Lot numéro CENT QUINZE, quatre vingt un/millièmes	81/1.000è
- Lot numéro CENT SEIZE, quatre vingt dix/millièmes	90/1.000è
- Lot numéro CENT DIX SEPT, soixan- te et onze/millièmes	71/1.000è
- Lot numéro CENT DIX HUIT, quatre vingt dix/millièmes	90/1.000è
TOTAL égal : MILLE/MILLIEMES	1.000/1.000è

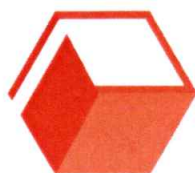
- DEUXIEME PARTIE -**DESTINATION DE L'IMMEUBLE****Article sept**

L'immeuble est destiné à l'usage mixte d'habitation et de bureaux. Quant aux boutiques situées au rez-de-chaussée du bâtiment A, formant les lots numéros UN et TROIS, elles peuvent être utilisées à usage commercial.

Article huit**UTILISATION DES PARTIES PRIVEES**

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés indifféremment soit pour l'habitation soit pour l'exercice de professions libérales, soit à usage de bureaux. La location (en nu ou en meublé) à des personnes différentes, des pièces composant un même local ou de certaines d'entre elles, est interdite, mais les locations en meublé d'un appartement entier sont autorisées. La généralité des locaux compris dans l'immeuble ne pourra être utilisée ni pour y effectuer des actes de production industrielle ni pour y exercer un commerce de détail. Par dérogation à cette règle, les boutiques

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier®
PROACTIF

l- 24

- 38 -

pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la tranquillité des autres occupants notamment par le bruit qui sera produit ou les odeurs qui seraient dégagées et à la condition encore de ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble.

- TROISIEME PARTIE -

CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES

PRIVATIVES ET COMMUNES

Article neuf

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Article dix

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoique ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage d'engins à deux roues avec ou sans moteur, ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant les ascenseurs s'il en existe, devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs, s'il en existe, pour monter les approvisionnements quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc ... devront être faites le matin avant dix heures, par l'escalier de service.



l

ZH

- 39 -

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc ... provenant de leur fait direct ou indirect, et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Article onze

HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une "partie privée" sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

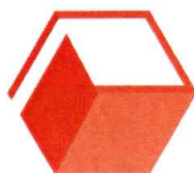
Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque, de caractère commercial, en dehors des enseignes des boutiques au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Bail commercial, conclu avec Meishu

(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADR PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten initials: 'e' and 'ZH'

- 40 -

OBSERVATION étant ici faite que jusqu'à la vente du dernier lot de l'immeuble, les comparants se réservent le droit d'apposer une pancarte indiquant que les appartements des immeubles sont à vendre.

Une antenne radio et télévision pourra être installée aux frais des copropriétaires. Le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes particulières extérieures ne sera pas autorisée.

Article douze

REPARATIONS DE L'IMMEUBLE - ACCES DES OUVRIERS

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux "parties communes", quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge, ou à une personne connue du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

Article treize

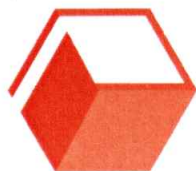
MODIFICATIONS

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge ; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Article quatorze

RESPONSABILITE

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.



l-

ZH

Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail et fixés suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble

Sous la seule réserve du point A.2 de la présente annexe, le **Preneur** supportera l'ensemble des charges afférentes aux Locaux et/ou à l'Immeuble, dans les conditions prévues à la présente annexe, de telle sorte que le Bail soit net de toute charge pour le **Bailleur**.

A.1. Inventaire et règles d'imputation des charges

Charges afférentes aux Locaux

Le **Preneur** supportera directement la totalité des charges afférentes aux Locaux, sans aucune exception ni réserve.

En particulier, le **Preneur** souscrira tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone et d'internet selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le **Preneur** remboursera au **Bailleur** la quote-part des consommations correspondant aux Locaux selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'Immeuble.

Charges afférentes à l'Immeuble

Le loyer du Bail étant réputé, sous la seule réserve du point A.2 de la présente annexe, net de toutes charges pour le **Bailleur**, le **Preneur** devra rembourser au **Bailleur**, en sus du loyer et d'une quote-part des impôts, taxes et redevances, une quote-part des charges afférentes à l'Immeuble, dont l'inventaire figure ci-après.

Le **Preneur** remboursera au **Bailleur** une quote-part des charges suivantes, afférentes à l'Immeuble :

- ☐ les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ce compris les VRD ;
- ☐ les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation ;
- ☐ les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs ;
- ☐ les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et/ou de remplacement des appareils communs de levage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée, etc. et plus généralement de tous équipements et gros équipements ;
- ☐ d'une façon générale, les réparations de toute nature relevant de l'article 605 du Code civil, en ce compris celles dues à la vétusté, le **Preneur** renonçant au bénéfice de l'article 1755 du même code, mais à l'exclusion des grosses réparations visées strictement par l'article 606 du Code Civil (« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADR PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials:
e- 2H

rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »);

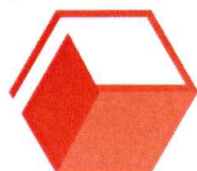
- ☐ sous la seule réserve de l'article A.2 de la présente annexe, tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité de l'Immeuble et/ou des Locaux avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes ;
- ☐ les frais d'élimination et de tri des déchets communs ;
- ☐ les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres ;
- ☐ toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux ;
- ☐ les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes ;
- ☐ les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie, ainsi que toutes dépenses concourant à la gestion environnementale et aux économies d'énergie ;
- ☐ les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation de la qualité sanitaire de l'eau ;
- ☐ les travaux d'amélioration de la performance environnementale (hors ceux relevant de l'article 606 du Code civil) ;
- ☐ les honoraires de courtage d'assurance et les primes des polices d'assurances et surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux ;
- ☐ les honoraires de gestion des mandataires ou de l'administrateur de biens chargé de la gestion administrative, immobilière et technique, qui devront être conformes aux usages du marché ;
- ☐ la quote-part de toutes charges qui seraient facturées au **Bailleur**, dans l'hypothèse où la gestion serait confiée à une ou plusieurs entités distinctes, du type syndic, AFUL, ASL ou toute autre organisation, de même que les honoraires de gestion de celle(s)-ci.

A.2. Charges conservées par le Bailleur

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le **Bailleur** conservera quant à lui la charge des postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge :

- (i) les dépenses relatives aux grosses réparations des Locaux et/ou de l'Immeuble mentionnées à l'article 606 du Code civil, quelle qu'en soit la cause (vétusté, mise en conformité avec les normes en vigueur), précision étant faite que de convention expresse entre les **Parties**, ce texte doit ici être entendu comme visant exclusivement les réparations

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

(Handwritten signature and initials)

portant sur les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert des Locaux et/ou de l'Immeuble, à l'exclusion absolue des réparations portant sur les équipements ou installations techniques, même considérés dans leur globalité et quelle que soit l'étendue des réparations y afférents ;

(ii) les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;

Les **Parties** rappellent que par exception aux points A.2 (i) et (ii), les travaux d'embellissement des Locaux et/ou des parties communes de l'Immeuble au sens de l'article R. 145-35 5° du Code de commerce, c'est-à-dire des travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, qui seraient réalisés par le Bailleur et qui relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles que définies ci-dessus, ainsi que les honoraires y afférents le cas échéant, seront refacturés par le **Bailleur** au **Preneur**.

(iii) les honoraires du **Bailleur** liés à la gestion des loyers des Locaux et/ou de l'Immeuble.

A.3. Modalités de paiement des charges

Les charges susvisées ne sont pas assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée.

Les charges afférentes aux Locaux seront supportées directement par le **Preneur**. Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le **Bailleur** devait supporter des charges afférentes aux Locaux pour le compte du **Preneur**, le **Preneur** s'engage à les lui rembourser à première demande.

Le **Preneur** remboursera au **Bailleur** les charges lui incombant afférentes à l'Immeuble.

La quote-part des charges et travaux due par le **Preneur** représente par rapport au reste de l'immeuble représente à ce jour une proportion de :

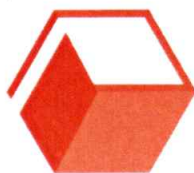
Clés de répartition	Tantièmes de lieux loués	Total des tantièmes
P.C.G	606	10.000
P.C Bâtiment A	758	10.000
Eau froide	Suivant comptage	Suivant comptage

Par ailleurs, dans le cas où le **Preneur** utiliserait de façon régulière les Locaux avec une amplitude horaire significativement plus large ou différente des horaires d'ouverture de l'Immeuble, le **Bailleur** serait en droit de majorer la quote-part des charges du **Preneur**, afin de tenir compte des surcoûts induits par cette utilisation particulière et de ne pas pénaliser les autres locataires ou occupants.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le **Bailleur** s'engage à informer le **Preneur** de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Immeuble, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au **Preneur**, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des charges.

Dans l'hypothèse où le **Preneur** occuperait seul l'ensemble des surfaces de l'Immeuble, il supportera seul les charges afférentes à l'Immeuble.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADR PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials: 'e' and 'ZH'

D'une manière générale, le **Preneur** ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux charges notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Immeuble.

Le **Preneur** versera chaque mois, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au douzième de la somme TTC lui incombant annuellement au titre du budget prévisionnel de charges.

Lors de la prise d'effet du Bail, la provision due sera calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du mois en cours.

A.4. Etat récapitulatif – Reddition des charges

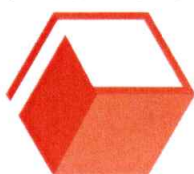
Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur, ou son mandataire, adressera au Preneur, au plus tard le 31 décembre de chaque année, un état récapitulatif annuel des charges de l'année écoulée. A cet égard, les **Parties** conviennent que le **Bailleur** ne transmettra pas les justificatifs desdites dépenses au Preneur, mais les tiendra à sa disposition, à première demande de celui-ci.

Le **Bailleur** ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au **Preneur** en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Dans le premier cas, le **Preneur** s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze (15) jours de la réception de la facture du Bailleur.

Le **Bailleur** pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du **Preneur**, les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à la libération effective des lieux et les provisions versées seront restituées après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.



Handwritten signature and initials:
A large handwritten 'C' or 'e' shape.
Below it, the initials 'i' and 'ZH'.


CRAUNOT

Administrateur de biens - Conseil en immobilier

 SIÈGE SOCIAL : 6 RUE DU FAUBOURG POISSONNIÈRE - 75002 PARIS
 AGENCE RIVE GAUCHE AGENCE HAUTS DE SEINE
 AGENCE SEINE-SAINT-DENIS AGENCE PARIS-MONCEAU

www.craunot.fr

Réception de 9h à 12h et de 14h à 17h - (fermé le vendredi) - Comptabilité : sur rendez-vous

 SA AU CAPITAL DE 899 750€
 RCS PARIS B 355 149 647 - CODE APE/NAF : 6832 A - SIRET 355 149 647 00018
 TVA : FR 754 0602 6024 2856 - CARTE PROFESSIONNELLE CRI 7501 2016 000 018 503
 GARANTIE PAR LA CEGC - 108 RUE DE LA BOÉTIE - 75008 PARIS

PARIS, le 24/05/2018

COMPTE DE COPROPRIETE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

SCI SYRINGA
164 BOULEVARD HAUSSMANN
75008 PARIS
Référence : 417 492
Copropriété : 00593 CARNOT - 37
37 RUE CARNOT
92300 LEVALLOIS

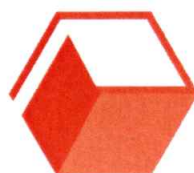
Lot	Bât.	Esc.	Etg.	Type de lot	Tant. génér.
3	A	A	RD	LOCAL	325
29	A	A	S/S	CAVE	37
200	C		RD	ENTREE	196
300	D		RD	BUREAUX	48

Rappel pour mémoire de votre participation aux fonds suivants

Avances	Provisions travaux	Provisions
181,80		1 977,13
		988,56

Postes à répartir				Montant	Tantièmes ou consommation	Base de répartition	Quote-part	Charges Locatives
CHARGES COURANTES								
1	TOTAL CHARGES COMMUNES GENERALES			20 293,93	606	10000	1 229,82	489,28
101	TOTAL CHARGES BATIMENT A (RUE)			243,10	758	10000	18,43	18,43
814	TOTAL COMPTEURS EAU FROIDE			8 510,74	34	4,34000 /M3	147,56	147,56
Lot	Anc. index	Nou. index	Conso.					
3	325,00	343,00	18,00					
300	135,00	151,00	16,00					
TOTAL CHARGES COURANTES							1 395,81	655,27
TOTAL DE LA REPARTITION							1 395,81	655,27

TVA	Charges locatives	Répartition de l'exercice		Débit	Crédit
231,57	655,27	Total de la répartition		1 395,81	
TVA charges loc.		Provisions appelées			1 977,13
154,43		Solde de la répartition			581,32
Date	Relevé de compte	Débit	Crédit		

Bail commercial, conclu avec Meishu
 (Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)

L'immobilier
PROACTIF

par AD6 P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

e-

ZH


CRAUNOT

Administrateur de biens - Conseil en

 Siège social : 6 rue du Faubourg Poissonnière
 Agence Rive Gauche Agence HLM
 Agence Seine-Saint-Denis Agence Paris

www.craunot.fr

Réception de 9h à 12h et de 14h à 17h - Fermé le vendredi - Comptabilité

 SA AU CAPITAL DE 829 750€
 RCS PARIS B 335 140 647 - CODE APE/NAF : 6830 A - SIRET 3
 TVA : FR 754 0602 60242836 - CARTE PROFESSIONNELLE CPT 7501
 GARANTIE PAR LA CEGC : 128 RUE DE LA BOÉTIE

PARIS, le 24/05/2018

COMPTE DE COPROPRIETE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

SCI SYRINGA
164 BOULEVARD HAUSSMANN
75008 PARIS

 Référence : 417 492
 Copropriété : 00593 CARNOT - 37
 37 RUE CARNOT
 92300 LEVALLOIS

Date	Relevé de compte	Débit	Crédit
01/04/2018	Solde antérieur	1 709,75	
01/04/2018	4/4 - 25% FONDS TRAVAUX ALUR - R14 AGA 21/06/2017	25,01	
01/04/2018	3/5 TVX COUVERTURE BAT A	1 190,46	
01/04/2018	APPEL DU 01/04/18 AU 30/06/18	494,28	
01/05/2018	4/5 TVX COUVERTURE BAT A	1 190,46	
16/05/2018	Report lot n° 3 JOUSSIN Jean Marie*****		1 074,01
16/05/2018	Report lot n° 29 JOUSSIN Jean Marie*****		122,32
16/05/2018	Report lot n° 200 JOUSSIN Jean Marie*****		627,20
16/05/2018	Report lot n° 300 JOUSSIN Jean Marie*****		153,60
16/05/2018	Charges du 01/01/2017 au 31/12/2017	1 395,81	
	Totaux	6 005,77	1 977,13
	Net à payer	4 028,64	

Les informations relatives aux charges récupérables sont données à titre indicatif et il appartient à chaque copropriétaire bailleur d'en tirer les sommes nécessaires afin d'effectuer les régularisations de charges auprès des locataires et les déclarations ad hoc auprès des services fiscaux.
 Si paiement par chèque : veuillez libeller votre règlement à l'ordre de SDC CARNOT - 37 à adresser au 6 Rue du Faubourg Poissonnière 75010 PARIS

En cas de virement, veuillez utiliser le numéro de compte suivant : 10107 00118 00359588590 70

TIP

 à retourner, signé
 à l'adresse ci-dessous :

ne pas agraffer, ni coller

ou

 coupon à joindre en
 cas de règlement
 par chèque à retourner
 au 6 rue du fbg poissonnier

 IBAN débiteur : « JOIGNEZ UN RIB »
 ICS : FR28222821E29
 RUM : TIP457402018052403299300359588590

 SCI SYRINGA
 164 BOULEVARD HAUSSMANN
 75008 PARIS

Montant : *****4028,64 €



Date Signature

TIPSEPA

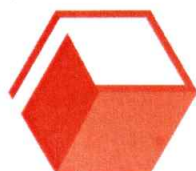
Réf. 00593 - 417492 - 32993

« Mandat de prélèvement SEPA ponctuel : en signant ce formulaire de mandat, vous autorisez CRAUNOT Syndic à envoyer ces instructions à votre banque pour débiter votre compte, et votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de CRAUNOT Syndic. Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé. Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque. Le présent document a valeur de mandat de prélèvement SEPA ponctuel. Votre signature vaut autorisation pour débiter, à réception, votre compte pour le montant indiqué ».

 CRAUNOT Syndic
 EURO.TVS
 BRED
 44972 NANTES Cedex 9

457402329937 SYRINGA

457402010789 38018052403299300359588590919104 402864

 Bail commercial, conclu avec Meishu
 (Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)

L'immobilier
PROACTIF

par ADB P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST


CRAUNOT

Administrateur de biens - Conseil en immobilier

 SIÈGE SOCIAL : 6 RUE DU FAUBOURG POISSONNIÈRE - 75002 PARIS
 AGENCE RIVE GAUCHE AGENCE HAUTS DE SEINE
 AGENCE SEINE-SAINT-DENIS AGENCE PARIS-MONCEAU

www.craunot.fr

 Réception de 9h à 12h et de 14h à 17h - fermé le vendredi - Comptabilité sur rendez-vous

 S.A. AU CAPITAL DE 899 750€
 RCS PARIS B 335 149 647 - CODE APE/NAF : 6812 A - SIRET 335 149 647 0008
 TVA : FR 754 0602 60242836 - CARTE PROFESSIONNELLE CPI 7501 2016 000 018 503
 GARANTIE PAR LA CEGC : 108 RUE DE LA BOÉTIE - 75008 PARIS

PARIS, le 24/05/2018

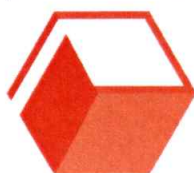
RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

 Copropriété : 00593 **CARNOT - 37**
 37 RUE CARNOT
 92300 LEVALLOIS

Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Total
1 - CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES					
601 - Eau					
100 - EAU	100,00				
VEOLIA - 22/11/16 AU 22/02/17 - (R:500M3)		1 598,32	525,11	2 123,43	
VEOLIA - 22/02/17 AU 23/05/17 - (R:449M3)		1 490,40	477,00	1 967,40	
VEOLIA - 23/05/17 AU 22/08/17 - (R:21M3)		78,08	22,78	100,86	
VEOLIA - 22/08/17 AU 21/11/17 - (R:644M3)		2 616,41	204,24	2 820,65	
RECUP CONSO 1961 m3 x 4.34 €		-8 510,74		-8 510,74	
Total		-2 727,53	1 229,13		-1 498,40
<i>Dont récupérable : -1 498,40</i>					
Total Eau			1 229,13		-1 498,40
602 - Electricité					
100 - ELECTRICITE	100,00				
EDF - 24/02/17 AU 28/08/17 - (R:20KWH)		91,22	10,41	101,63	
EDF - 29/08/17 AU 27/02/18 - (R:325KWH)		130,16	17,55	147,71	
Total		221,38	27,96		249,34
<i>Dont récupérable : 249,34</i>					
Total Electricité			27,96		249,34
611 - Nettoyage des locaux					
100 - ENTRETIEN PARTIES COMMUNES	100,00				
LA BASQUAISE - JANVIER 2017		468,28	93,66	561,94	
LA BASQUAISE - FEVRIER 2017		468,28	93,66	561,94	
LA BASQUAISE - MARS 2017		468,28	93,66	561,94	
LA BASQUAISE - AVRIL 2017		468,28	93,66	561,94	
LA BASQUAISE - MAI 2017		468,28	93,66	561,94	
LA BASQUAISE - JUIN 2017		488,68	97,74	586,42	
LA BASQUAISE - JUILLET 2017		468,28	93,66	561,94	
LA BASQUAISE - AOUT 2017		468,28	93,66	561,94	
LA BASQUAISE - SEPTEMBRE 2017		468,28	93,66	561,94	
LA BASQUAISE - OCTOBRE 2017		468,28	93,66	561,94	
LA BASQUAISE - NOVEMBRE 2017		468,28	93,66	561,94	
LA BASQUAISE - DECEMBRE 2017		468,28	93,66	561,94	
Total		5 639,76	1 128,00		6 767,76
Total page				5 518,70	

Page 1 / 4

Bail commercial, conclu avec Meishu
 (Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)

L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

e

2H

Copropriété : 00593 CARNOT - 37

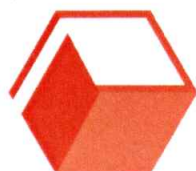
RELEVÉ GENERAL DES DEPENSES

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Total
Report.....				5 518,70	
Dont récupérable : 6 767,76					
Total Nettoyage des locaux			1 128,00		6 767,76
613 - Locations mobilières					
100 - LOCATION BACS POUBELLE	100,00				
MAIRIE DE LEVALLOIS - LOCATIONS BACS ANNEE 2017		474,87	47,49	522,36	
Total		474,87	47,49		522,36
Dont récupérable : 522,36					
Total Locations mobilières			47,49		522,36
614 - Contrats de maintenance					
100 - ENTRETIEN CONDUITE MONTANTE					
GRDF - 10/08/16 AU 09/08/17		145,20	29,04	174,24	
Total		145,20	29,04		174,24
200 - ENTRETIEN/LOCATION COMPTEURS	100,00				
CIS - EF ANNEE 2017		13,91	1,39	15,30	
Total		13,91	1,39		15,30
Dont récupérable : 15,30					
300 - DERATISATION					
LAMINE - DERATISATION ANNEE 2017		52,70	5,27	57,97	
Total		52,70	5,27		57,97
Total Contrats de maintenance			35,70		247,51
615 - Entretien petites réparations					
100 - ENTRETIEN-PETITES REPARATIONS	100,00				
MGE - FOURN ET POSE ROBINET FLOTTEUR ET JOINT SUR WC COMMUN RDC INTERV 21/04/17		98,00	9,80	107,80	
TCP - REFECTION DU FILET ANTI-PIGEAONS		500,00	50,00	550,00	
UN AMOUR DE JARDIN - TAILLE DE LA GLYCINE ET DES AUTRES VEGETAUX		766,78	76,68	843,46	
TCP - ATTENTE REMBT CONCERNE 986 BERTHIER		-500,00	-50,00	-550,00	
Total		864,78	86,48		951,26
Dont récupérable : 951,26					
Total Entretien petites réparations			86,48		951,26
616 - Primes d'assurances					
100 - ASSURANCES					
MULTIRISQUE DU 01/06/17 AU 31/05/18		4 086,80		4 086,80	
Total		4 086,80			4 086,80
Total Primes d'assurances					4 086,80
621 - Rémunér. Syndic sur gestion					
101 - HONORAIRES - GESTION					
HONORAIRES DE GESTION 1T 2017		1 422,92	284,58	1 707,50	
HONORAIRES DE GESTION 2T 2017		1 422,92	284,58	1 707,50	
HONORAIRES DE GESTION 3T 2017		1 422,92	284,58	1 707,50	
HONORAIRES DE GESTION 4T 2017		1 422,91	284,58	1 707,49	
Total		5 691,67	1 138,32		6 829,99
Total page				18 156,62	

Page 2 / 4

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADE PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

l

ZH

Copropriété : 00593 CARNOT - 37

RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Total
Report.....				18 156,62	
201 - HONORAIRES - TENUE A.G.					
FRAIS ET TENUE AGA DU 19/06/17		135,00	27,00	162,00	
FRAIS ET TENUE AGE DU 11/12/2017		112,50	22,50	135,00	
FRAIS ET TENUE AGE DU 11/12/2017		203,33	40,67	244,00	
Total		450,83	90,17		541,00
301 - HONORAIRES - FRAIS DE TIMBRES					
FRAIS D'ENVOI APPEL DE FOND 1T 2017		15,60		15,60	
FRAIS D'ENVOI APPEL DE FOND 2T 2017		13,87		13,87	
FRAIS D'ENVOI REPARTITION DES COMPTES 2016		35,96		35,96	
AVOIR FRAIS D'ENVOI REPARTITION DES CHARGES 2016		-13,92		-13,92	
FRAIS D'ENVOI APPEL DE FOND 3T 2017		13,87		13,87	
FRAIS D'ENVOI LRAR - CONVOCATIONS AGA DU 19/06/17		32,57		32,57	
FRAIS D'ENVOI LRAR - CONVOCATIONS AGA DU 19/06/17		171,50		171,50	
FRAIS D'ENVOI LRAR - PV AGA DU 19/06/17		23,62		23,62	
FRAIS D'ENVOI LRAR - PV AGA DU 19/06/17		58,30		58,30	
FRAIS D'ENVOI LSIMPLE - PV AGA DU 19/06/17		22,11		22,11	
FRAIS D'ENVOI APPEL DE FOND 4T 2017		12,41		12,41	
FRAIS D'ENVOI LRAR - COURRIER MR ASSOULY TRAVAUX DU 14/11/17		4,85		4,85	
FRAIS D'ENVOI CONVOC AGE DU 11/12/2017		195,00		195,00	
FRAIS D'ENVOI CONVOC AGE DU 11/12/2017		69,40		69,40	
FRAIS D'ENVOI PV AGE DU 11/12/2017		64,13		64,13	
FRAIS D'ENVOI PV AGE DU 11/12/2017		32,15		32,15	
FRAIS D'ENVOI PV AGE DU 11/12/2017		23,80		23,80	
Total		775,22			775,22
Total Rémunér. Syndic sur gestion			1 228,49		8 146,21
622 - Autres honoraires syndic					
301 - AUTRES HONORAIRES					
HONORAIRES ATTRIBUTION ICS (Identifiant Créancier Sepa)		50,00	10,00	60,00	
Total		50,00	10,00		60,00
Total Autres honoraires syndic			10,00		60,00
632 - Taxe de balayage					
100 - TAXE DE BALAYAGE	100,00				
TAXE COMMUNALE 2017		1 066,00		1 066,00	
Total		1 066,00			1 066,00
<i>Dont récupérable : 1 066,00</i>					
Total Taxe de balayage					1 066,00
678 - Charges exceptionnelles					
100 - Charges exceptionnelles					
Rompus		-0,86		-0,86	
Rompus 2016		-0,25		-0,25	
Total		-1,11			-1,11
Total page				20 597,73	

Page 3 / 4

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

le

ZH

Copropriété : 00593 CARNOT - 37

RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

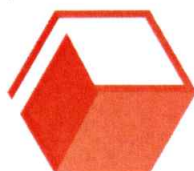
Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Total
Report.....				20 597,73	
Total Charges exceptionnelles					-1,11
718 - Produits exceptionnels					
200 - Produits exceptionnels					
SOLDE COPROPRIÉTAIRE VENDEUR 27/10/2004 - ALLEAUME JEAN		-303,80		-303,80	
Total		-303,80			-303,80
Total Produits exceptionnels					-303,80
Total CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES			3 793,25		20 293,93
101 - CHARGES BATIMENT A (RUE)					
615 - Entretien petites réparations					
500 - ENTRETIEN-PETITES REPARATIONS	100,00				
A.E.I - REMISE EN FONCTION CIRCUIT MINUTERIE		116,00	11,60	127,60	
COMMANDE ECLAIRAGE ESC A					
SOGECOP - RECHERCHE DE FUITE		105,00	10,50	115,50	
Total		221,00	22,10		243,10
<i>Dont récupérable : 243,10</i>					
Total Entretien petites réparations			22,10		243,10
Total CHARGES BATIMENT A (RUE)			22,10		243,10
102 - CHARGES BATIMENT B (COUR)					
615 - Entretien petites réparations					
300 - ENTRETIEN-PETITES REPARATIONS					
BECON - FOURNITURE ET POSE D UN FERME		385,00	38,50	423,50	
PORTE A PIGNON					
Total		385,00	38,50		423,50
Total Entretien petites réparations			38,50		423,50
Total CHARGES BATIMENT B (COUR)			38,50		423,50
814 - COMPTEURS EAU FROIDE					
601 - Eau					
200 - EAU	100,00				
CONSO 1961 m3 x 4.34 € (1961 m3)		8 510,74		8 510,74	
Total		8 510,74			8 510,74
<i>Dont récupérable : 8 510,74</i>					
Total Eau					8 510,74
Total COMPTEURS EAU FROIDE					8 510,74
<i>Total récupérable : 16 827,46</i>					
Total immeuble		25 617,42	3 853,85	29 471,27	29 471,27

Total budget voté : 33 000,00

Solde des charges : -3 528,73

Page 4 / 4

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADR PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature

Handwritten signature

- ⇒ **Sur impots.gouv.fr :** Accédez à votre espace particulier pour télécharger vos avis d'impôts, payer, déposer vos réclamations et poser vos questions grâce à votre messagerie sécurisée.
- ⇒ **Par courriel :** Utilisez votre messagerie sécurisée dans votre espace particulier sur impots.gouv.fr
- ⇒ **Par téléphone ou sur place :**
 Votre centre des finances publiques (voir ses horaires sur impots.gouv.fr, rubrique « Contact ») :
 SIP LEVALLOIS-PERRET 40 RUE D ALSACE
 92300 LEVALLOIS-PERRET
 Tél : 01 84 82 41 00 Courriel : sip.levallais-perret@dgfip.finances.gouv.fr



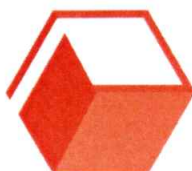
TAXES FONCIÈRES – DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : 921 HAUTS-DE-SEINE

Commune : 044 LEVALLOIS PERRET

	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux	15,85 %	%	%	7,08 %	0,647 %	3,25 %	%
Adresse	37 RUE CARNOT							
Base	6077			6684	6077	6122		
Base avant	0			0	0	0		
Base imposée	6077			6684	6077	6122		
Cotisation	651			297	15	135		1098
	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux	%	%	%	%	%	%	%
Base								
Base avant								
Base imposée								
Cotisation								
Dégrevement jeunes agriculteurs (JA)								
Base « État »								
Base « Collectivités »								
Imposition des terrains dont la cession est soumise à TVA immobilière								
	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Année de cession			
Taux	%	%	%	%	Prix de cession			
Cotisation brute					Base brute			
Cotisation déduite					Nombre d'années			
Cotisation nette					Base Imposée			
Les taxes spéciales comprennent la TSE Grand Paris pour 4€ et la taxe additionnelle spéciale annuelle Ile-de-France pour 5€. Suite à la mise en place de la Métropole du Grand Paris, la part intercommunale de taxes foncières est perçue par la commune.					Frais de gestion de la fiscalité directe locale			40
					Dégrevement « Habitation principale »			
					Dégrevement JA « État »			
					Dégrevement JA « Collectivités »			
Références administratives : 921 51 020 044 L					Montant de votre impôt			1138

Bail commercial, conclu avec Meishu
 (Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

le

ZH

Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux

Réalisations 2016 à 2018, en € T.T.C

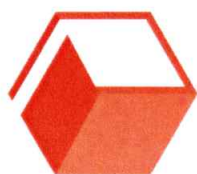
Réfection de la couverture du bâtiment A pour 79.000, € et ravalement partiel des façades pour 233.148,€ (Assemblée générale du 11 décembre 2017)

Prospectives 2020 à 2023, en € T.T.C :

Travaux de maçonnerie à prévoir,

Aucune décision prise à ce jour.

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

l-

ZH

Dossier des diagnostics techniques (Etat des risques et pollutions, D.T.A et D.P.E)



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 (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 17/10/3595
Date du repérage : 07/10/2017

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 de décembre 2008 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante - Guide d'application GA X 46-034 d'août 2009

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 37, rue Carnot Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: RDC droite Lot numéro Non communiqué, Code postal, ville : 92300 LEVALLOIS-PERRET Section cadastrale NC, Parcelle numéro NC,
Périmètre de repérage :	
Type de logement :	 Local commercial
Fonction principale du bâtiment :	 Commerce
Date de construction :	 < 1949

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Mme JOUSSIN Adresse :
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : Mme JOUSSIN Adresse :

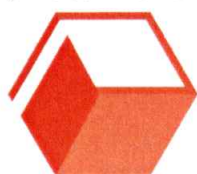
Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	François-Eugène VAL	Opérateur de repérage	I.Cert Parc Edonia - Bâtiment G Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE	Obtention : 10/03/2015 Échéance : 10/03/2020 N° de certification : CPDI 3273
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				
Raison sociale de l'entreprise : ADEPI (Numéro SIRET : 51995681700018) Adresse : 2 rue Pierre Demours, 75017 Paris Désignation de la compagnie d'assurance : Gan Numéro de police et date de validité : RCP N° 101 377 099 / 31/03/2018				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage :	07/10/2017, remis au propriétaire le 07/10/2017
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 14 pages

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0574643229 - Fax : 0145744738
N°SIREN : Paris 519956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 099

1/14
Rapport du :
07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADE P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST



Résumé de l'expertise n° 17/10/3595

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : 37, rue Carnot

Commune : 92300 LEVALLOIS-PERRET

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Section cadastrale NC, Parcelle numéro NC,

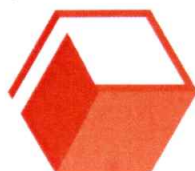
RDC droite Lot numéro Non communiqué,

Périmètre de repérage : ...

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 85,04 m ² Surface au sol totale : 85,3 m ²
	DPE	Consommation énergétique 438 kWh/m ² an Emission de GES 14 kg CO ₂ /m ² an
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Terme/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERNMT	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél : 0674643229 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 519956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 099

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signatures and initials: 'e' and 'ZH'

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595**Sommaire**

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. - Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. - Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

Adresse :

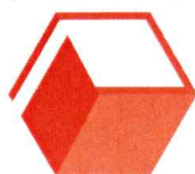
Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. - La mission de repérage

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674543220 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 519556817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RC n° 101 377 099

2/14
Rapport du :
07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADE PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signatures and initials:
e
ZH

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595



3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

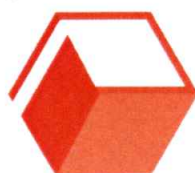
Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sender
Finitions, Calfeutrage, Faux plafonds	Finitions Calfeutrage Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sender
1. Parties verticales extérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Plafonds (périmétriques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de ciment)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (ciment)
	Entourage de poteaux (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (ciment sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Coffrage perdu
	Enduits projetés
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Planchers et Chapes, Gains et Coffres horizontaux	Enduit projeté
	Planchers collés ou vides
Planchers	Dalles de sol
	Dalles de sol
3. Circuits, canalisations et équipements techniques	
Circuits de fluides (air, eau, autres fluides)	Canaux
	Enveloppes de canalisations
Chapes / volets coupe-feu	Chape coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joint (caoutchouc)
Vide-croûtes	Joint (caoutchouc)
	Canaux
4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaque (composée)
	Plaque (fibre-ciment)
	Ardoise (composée)
	Ardoise (fibre-ciment)
	Accessoire de couverture (composée)
	Accessoire de couverture (fibre-ciment)
Bardeaux bitumeux	Bardeau bitumeux
	Plaque (composée)
	Plaque (fibre-ciment)
	Ardoise (composée)
	Ardoise (fibre-ciment)
	Accessoire (composée)
Bardeaux bitumeux	Accessoire (fibre-ciment)
	Accessoire (composée)
Conduite en toitures et façades	Conduite d'eau pluviale en caoutchouc-ciment
	Conduite d'eau pluviale en caoutchouc-ciment

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

3/14
Rapport du :
07/10/2017

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595

repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**Accueil,
Cabine 1,
Cabine 2,
Salle de soins - Boutique,
Réserve,
Cuisine,
Wc,**

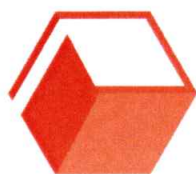
**Petit Salon,
Couloir,
Cabine 3,
Cabine 4,
Cabine 5,
Cabine 6,
Cabine 7,
Cave**

Localisation	Description
Accueil	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux-plafond Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Métal Porte : Métal
Cabine 1	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux-plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Cabine 3	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux-plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Cabine 4	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux-plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Cabine 5	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux-plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Cabine 6	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux-plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Cabine 7	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux-plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Cabine 2	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux-plafond Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Salle de soins - Boutique	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux-plafond Plinthes : Bois et Peinture
Réserve	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux-plafond Plinthes : Bois et Vernis
Cuisine	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Vernis Porte : Bois et Peinture
Wc	Sol : Béton et peinture Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Petit Salon	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674643229 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 513956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 099

4/14
Rapport du :
07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595

Localisation	Description
Couloir	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture
Cave	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Ciment Porte : Bois

4. - Conditions de réalisation du repérage**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mis en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 07/10/2017

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 07/10/2017

Heure d'arrivée : 08 h 45

Durée du repérage : 03 h 15

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Aucun accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision de décembre 2008.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. - Résultats détaillés du repérage**5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)****Matériaux ou produits contenant de l'amiante**

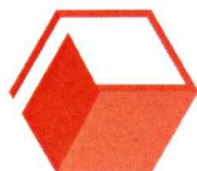
Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	État de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport**5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse**

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674643229 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 519956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 0995/14
Rapport du :
07/10/2017**Bail commercial, conclu avec Meishu**
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)**L'immobilier**
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595**6. - Signatures**

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert**
 Parc Edonia - Bâtiment G Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur
www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à **LEVALLOIS-PERRET**, le **07/10/2017**

Par : **François-Eugène VAL**

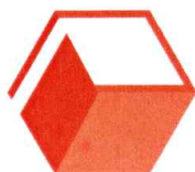
Signature du représentant :

--

ADEPI | 2 rue Pierre Damburs 75017 Paris | Tél. : 0674643229 - Fax : 0145744798
 N°SIREN : Paris 519956817 | Compagnie d'assurance : Gen n° RCP N° 101 377 099

6/14
 Rapport du :
 07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
 (Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten initials 'e' with a horizontal line underneath.

Handwritten initials 'ZH'.

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 17/10/3595

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes 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 (épandements 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.

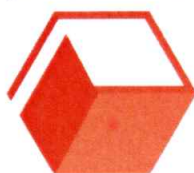
Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site Internet www.sinde.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

- 7.1 Schéma de repérage
- 7.2 Rapports d'essais
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 7.5 Recommandations générales de sécurité
- 7.6 Documents annexés au présent rapport

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

l

ZH

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595**7.1 - Annexe - Schéma de repérage**

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais**Identification des prélèvements :**

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante**Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A****Aucune évaluation n'a été réalisée****Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A**

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

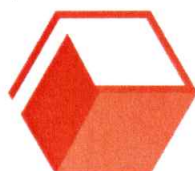
2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B**Aucune évaluation n'a été réalisée****Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B**

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
--	--	---

ADEPT | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674643229 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 519956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 0998/14
Rapport du :
07/10/2017**Bail commercial, conclu avec Meishu**
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)**L'immobilier**
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595



	dégradation	
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : BP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risques sont probables ou avérés ;
 - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
- Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 - L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 - La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements doit remettre les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 - Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) À l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. **Réalisation d'une « évaluation 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, consistant à :

- 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 ;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

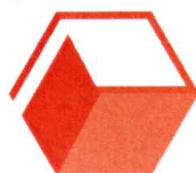
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :

- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- 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 ;
- Véifier à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél : 06 74643229 - Fax : 01 45 74 47 98
N°SIREN : Paris 519950817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 099

9/14
Rapport du :
07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

(par ADB PSO) | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. **Réalisation d'une « 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, consistant à :
- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) 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'empoussièrisme 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'intégrité 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.
- En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

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. 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 cancérogènes 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 l'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'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrisme important, habituellement d'origine professionnelle, 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 cancérogènes, 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 cancérogène, 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 flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calançonnée 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

ADEP | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674543229 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 51956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 099

10/14

Rapport du :
07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595

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.

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 n° 88-465 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 liés 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 liés 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 liés 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 ou Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- ou 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.slnoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

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.

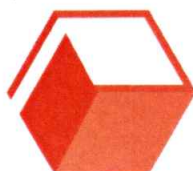
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674643229 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 519955817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 059

11/14
Rapport du :
07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten initials: e, ZH

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595**ATTESTATION D'INDEPENDANCE**

Je soussigné François-Eugène VAL, gérant de la SARL ADEPI, dont le siège social est situé 2, rue Pierre Demours 75017 Paris, Déclare et m'engage sur l'honneur, n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son représentant, ni avec une entreprise susceptible d'organiser des travaux dans les immeubles pour lesquels il m'est demandé de réaliser un diagnostic technique immobilier. Je reconnais par ailleurs mettre les moyens nécessaires au regard de l'article L.271-6 du code de la construction et de l'habitation pour réaliser les missions demandées.

Fait à Paris, le 29/04/2010

Par : François-Eugène VAL

« Art. L271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'effectuer un diagnostic technique, celle-ci lui remet un document sur lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 relatifs aux ordres d'indépendance, d'impartialité et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'accomplissement des études, constat et diagnostics composant le dossier. »

« Art. L271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L.271-6 sont tenues d'une assurance dont le montant ou la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par secteur et 300 000 euros par année d'assurance. »

ADEPI 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674643229 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 51956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 099

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674643229 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 51956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 099

1/1

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674643229 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 51956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 099

12/14
Rapport du :
07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

le

ZA

Constat de repérage Amiante n° 17/10/3595
**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

Je soussigné, Monsieur Frédéric BARLE, Agent Général du GAN
3 TER RUE DU REFFROI - B.P. 48 - 02202 SOISSONS CEDEX
atteste au nom du GAN, que :

MR VAL FRANCOIS EUGENE REPRESENTANT ADEPI
demeurant 2 RUE PIERRE DEMOURS - 75017 PARIS
est assuré pour la période du 01/04/2017 au 31/03/2018

par un contrat RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE n° 101.377.099 en tant qu'expert en
diagnostic technique immobilier à destination des particuliers, des SCI et des entreprises dans la limite de 10% du
chiffre d'affaires (incluant des garanties en annexe à la présente correspondant aux conventions spéciales GAN
12/2007) :

- diagnostic amiante, contrôle périodique
- constat de risques d'exposition au plomb
- état de l'installation intérieure de gaz et contrôle périodiques des installations dans les ERP
- état des risques naturels et technologiques
- diagnostic de performance énergétique
- état de l'installation intérieure d'électricité et contrôles périodiques
- état relatif à la présence de termites

La garantie est également accordée pour la prestation complémentaire et réglementaire suivante :

- mètre des bâtiments selon la réglementation en vigueur (LOI CARREZ)

Sont couvertes les activités précitées, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les
compétences de ses diagnostiqueurs salariés ou sous-traitants aient été certifiées ou qu'ils aient été formés par un organisme
accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés.

Fait à SOISSONS, le 15 mars 2017 pour servir et valoir ce que de droit.

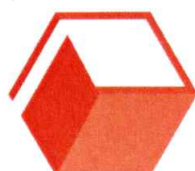


N.B. : Cette attestation ne constitue qu'une présomption de garantie et ne peut engager le GAN en dehors
des limites prévues par les clauses et conditions du contrat d'assurance auxquelles elle se réfère.

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0074643229 - Fax : 0146744798
N°SIREN : Paris 519958817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 099

14/14
Rapport du :
07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



**L'immobilier
PROACTIF**

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

l

ZH



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° DRIEA IDF 2-095 du 15 septembre 2011 mis à jour le N/A

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
37, rue Carnot
92300 LEVALLOIS-PERRET

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui ☐ non ☒

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒ Crue torrentielle ☐ Mouvement de terrain ☐ Avalanche ☐
Sécheresse ☐ Cyclone ☐ Remontée de nappe ☐ Feux de forêt ☐
Séisme ☐ Volcan ☐ Autre ☐

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 oui ☐ non ☒
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 oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé oui ☐ non ☒

Les risques naturels pris en compte sont :

Mouvements de terrain ☐ Autre ☐

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 miniers oui ☐ non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés oui ☐ non ☐

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit et non encore approuvé oui ☐ non ☒

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

Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐ Effet de projection ☐ Industriel ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT 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 ou des PPRT oui ☐ non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPRT 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 563-8-1 du code de l'environnement

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

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 Nom prénom

9. Acquéreur - Locataire Nom prénom

10. Date à LEVALLOIS-PERRET

le 25/03/2019

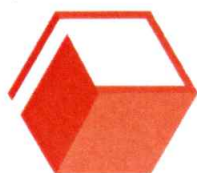
* Joindre la mention initiale

Attention ! Si le bien n'est pas concerné par une obligation ou interdiction réglementaire particulière, les risques connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernant le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

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

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

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L 145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par AD8 PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

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

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.

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 du département ou 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 ou s'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

- 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 approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement applicables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
3. dans la zone mise à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de proximité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et R563-5-1 du code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble de parcelles contiguës 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 doit se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 - 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 - 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan de prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de proximité 2, 3, 4 ou 5.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies 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 l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;

- lorsque des informations nouvelles relatives à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la proximité 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 du 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.
- Cet état 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 colocation, il est fourni à chaque signataire lors de la première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la proximité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention où auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bieu, 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 proximité locale.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

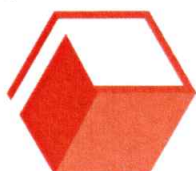
La conservation de l'état des risques

- 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.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'Énergie et du Développement durable - 20, avenue de Ségur 75302 PARIS 07 SP - standard 01 47 19 20 21
www.es.slogas.gov.fr

Bail commercial, conclu avec Meishu
 (Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signatures and initials:
 - A stylized 'e' or 'l' signature.
 - The letters 'ZH'.

Annexes



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-095 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/071 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de LEVALLOIS-PERRET

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

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

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

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

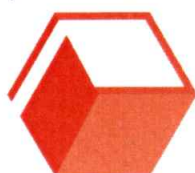
Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006 et ses annexes, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre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

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/071 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Levallois-Perret ;

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

1

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

le

ZH

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La commune de Levallois-Perret est exposée au risque naturel d'inondation par débordement de la Seine.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Levallois-Perret sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreur-Locataire annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreur-Locataire est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la cartographie des zones réglementées, en l'occurrence la carte du périmètre réglementaire sur la commune de Levallois-Perret du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Levallois-Perret et en Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

ARTICLE 3 :

L'obligation d'« information sur les sinistres » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie de Levallois-Perret.

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

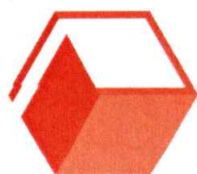
ARTICLE 4 :

Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Levallois-Perret.

Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

2

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADR P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

l-

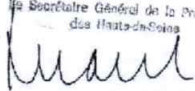
ZH

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

ARTICLE 5 :

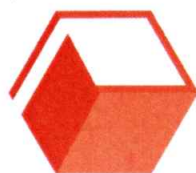
M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Energie et de l'Environnement, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et M. le Maire de la commune de Levallois-Perret sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 15 SEP. 2011

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

Didier MONTCHAMP

3

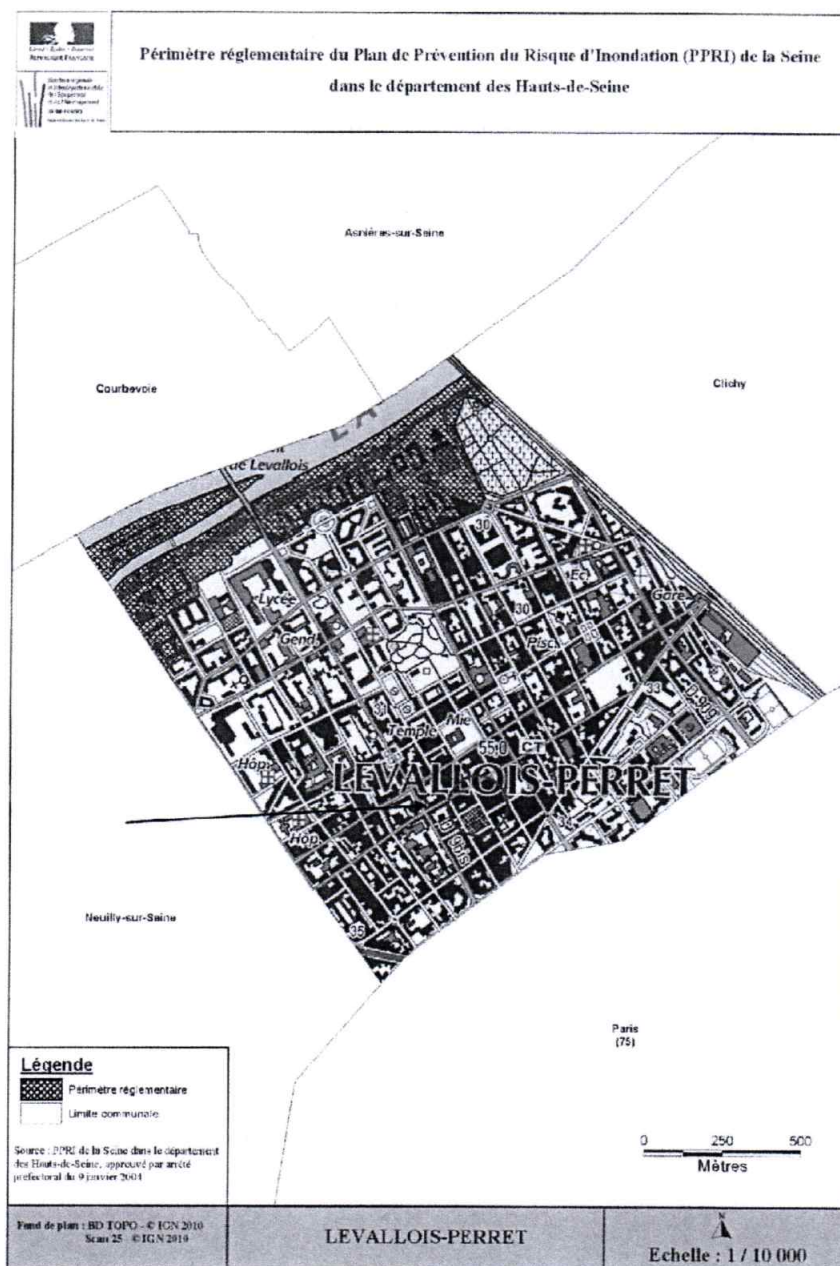
Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



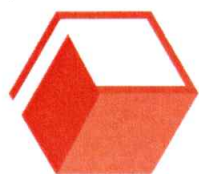
L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

le 2H



Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par AD8 PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

l-

ZH



PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

direction
départementale
de l'Équipement
des Hauts-de-Seine



groupe études et
Prospective
atelier Urbanisme
et Habitat

Arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/071 du 7 février 2006
relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs
de biens immobiliers situés sur la commune de LEVALLOIS-PERRET

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

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 91-661 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006/007 du 2 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement ;

ARRETE

Article 1

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

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones réglementées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,

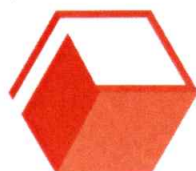
et le cas échéant :

- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune.

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

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

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signatures and initials: 'l' and ZH

Article 2

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

Article 3

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

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

Article 4

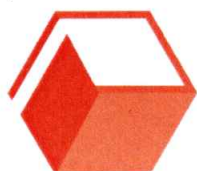
M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, MM. les Sous-Préfets d'Arrondissement, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, M. le Directeur Régional de l'Environnement et M. le Maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent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

Nanterre, le 7 février 2006

Le Préfet

Michel DELPUËCH

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

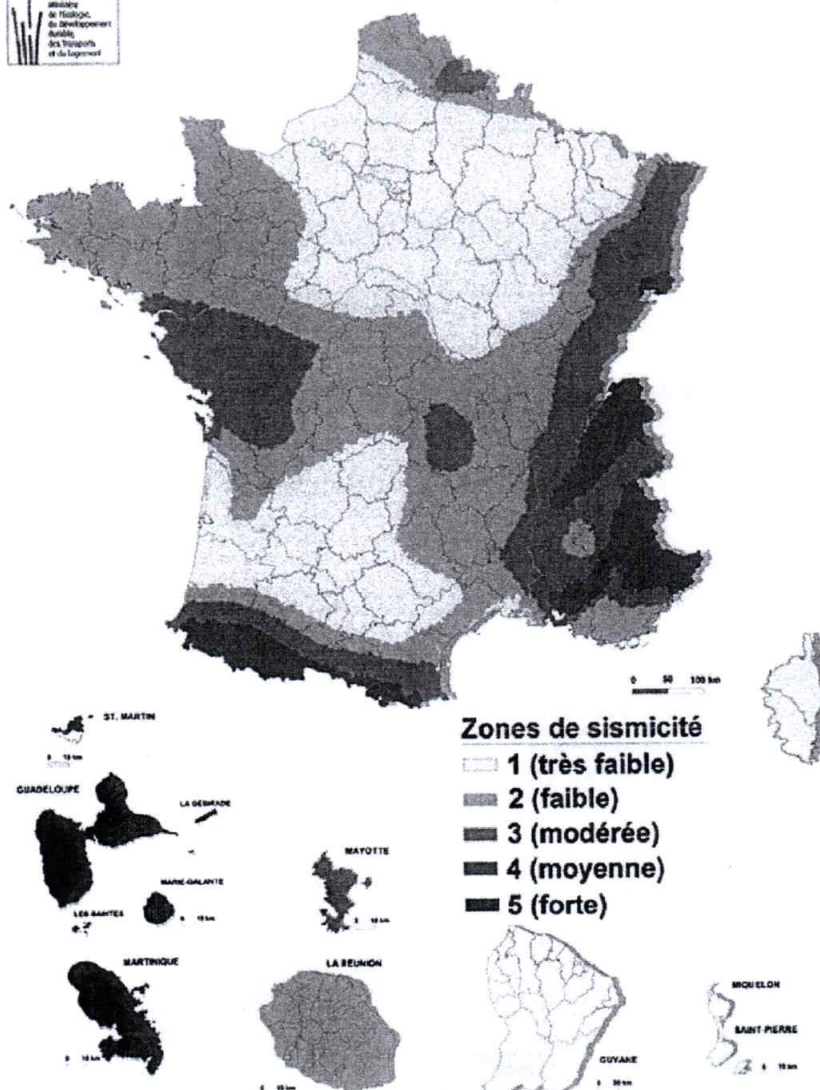
par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

l-

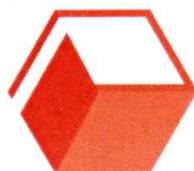
ZH



Nouveau zonage sismique de la France



Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature

Handwritten initials


OMEGAEXPERTISE
DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.c bis)

N° : 17/10/3595 Valable jusqu'au : 06/10/2027 Le cas échéant, nature de l'ERP : U : Établissements de soins Année de construction : ... Avant 1948	Date (visite) : 07/10/2017 Diagnostiqueur : . François-Eugène VAL Signature : 
---	---

Adresse : 37, rue Carnot (RDC droite, N° de lot: Non communiqué) 92300 LEVALLOIS-PERRET
☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (RDC droite)
 S_h : 94 m²

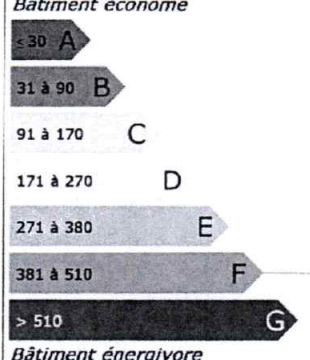
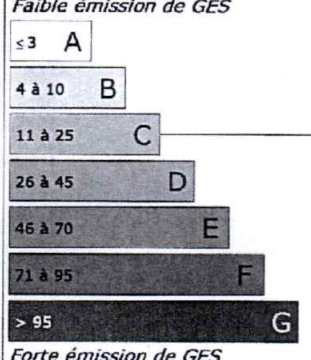
Propriétaire : Nom : Mme JOUSSIN Adresse :	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :
---	---

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2017-2016-2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh _{ep}	détail par énergie en kWh _{ep}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Électricité : 15 890 kWh _{ep}	40 996 kWh _{ep}	2 196 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	93 €
TOTAL	-	40 996 kWh _{ep}	2 289 €

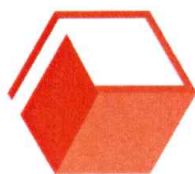
Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure Consommation estimée : 438 kWh_{ep}/m².an	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages Estimation des émissions : 14 kg_{eqCO2}/m².an
---	---

Bâtiment économe  Bâtiment 438 kWh_{ep}/m².an Bâtiment énergivore	Faible émission de GES  Bâtiment 14 kg_{eqCO2}/m².an Forte émission de GES
---	---

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674613229 - Fax : 0145744798
 N°SIREN : Paris 519956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 039

1/4
 Dossier 17/10/3595
 Rapport du : 07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
 (Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADE P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

l-

ZH

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Mur en moellons et remplissage non isolé donnant sur un local chauffé Mur en moellons et remplissage d'épaisseur 50 cm ou moins non isolé donnant sur l'extérieur Mur en moellons et remplissage non isolé donnant sur des circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur Toiture : Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal avec vitrage simple Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres fixes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage sans protection solaire Fenêtres battantes bois simple vitrage sans protection solaire Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un sous-sol Nombre d'occupants : Néant	Système de chauffage : Convecteurs électriques NFC (système individuel) Système de refroidissement : Néant	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel) Système d'éclairage : Néant Système de ventilation : Naturelle par conduit
	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

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.

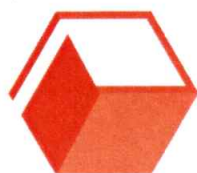
Énergies renouvelables

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

Néant

Bail commercial, conclu avec Meishu
 (Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

l

ZH

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

- ☐ Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'occupation.
- ☐ 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.

Éclairage

- ☐ 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.

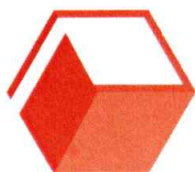
Sensibilisation des occupants et du personnel

- ☐ Éteindre les équipements lors des périodes d'occupation.
- ☐ 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

Néant

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADR P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

Handwritten signature and initials: 'l' and 'ZH'

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Remplacement fenêtres par du double-vitrage VIR	Recommandation : Il faut remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres double-vitrage peu émissif pour avoir une meilleure performance thermique. Détail : Lors du changement, prévoir des entrées d'air de manière à garantir un renouvellement d'air minimal. Pour bénéficier du crédit d'impôts, une performance thermique minimum est exigée. L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne.
Installer des protections solaires (volets ou stores)	Recommandation : Installer des protections solaires (stores ou volets) de préférence extérieure sur les fenêtres de toit afin de limiter les surchauffes en été. Détail : Pour occulter les ouvertures, les volets : les volets roulants sont particulièrement bien adaptés aux exigences du confort d'été, mais les volets battants, les persiennes, etc., sont eux aussi efficaces.
Remplacement de la porte	Recommandation : Il faut remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries ayant une meilleure performance thermique. Détail : L'amélioration de la performance thermique des portes et baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne. Pour bénéficier du crédit d'impôts, une performance thermique minimum est exigée.
Isolation des murs par l'intérieur	Recommandation : Envisager une isolation des murs par l'intérieur. Détail : Pour bénéficier du crédit d'impôts, il faut atteindre une résistance thermique supérieure à 3,7 m² K/W.
Remplacement convecteurs par panneaux rayonnants	Recommandation : Remplacement des convecteurs par des panneaux rayonnants au minimum dans les pièces principales. Détail : Choisir des appareils classés « NF électrique performance catégorie C » et veiller à les installer de manière à ce qu'aucun meuble ne vienne gêner la diffusion de la chaleur ni à les encastrier dans un coffre pour les masquer.
Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air	Recommandation : Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérant. Détail : Si la ventilation est insuffisante, ouvrir les fenêtres régulièrement, en pensant à fermer les émetteurs de chauffage situés sous les fenêtres en hiver.

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

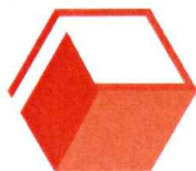
www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert - Parc Edonia - Bâtiment G Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)
Nom de l'opérateur : François-Eugène VAL, numéro de certification : CPDI 3273 obtenue le 24/03/2015

ADEPI | 2 rue Pierre Demours 75017 Paris | Tél. : 0674643229 - Fax : 0145744798
N°SIREN : Paris 519956817 | Compagnie d'assurance : Gan n° RCP N° 101 377 099

4/4
Dossier 17/10/3595
Rapport du : 07/10/2017

Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADE PI | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

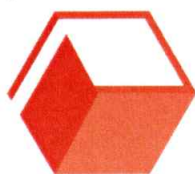
Handwritten signature and initials:
e
ZH

Etat des lieux d'entrée

Il est constaté contradictoirement entre les parties : Un local commercial comprenant : accueil, sept cabines de soins, salle de soins-boutique, une réserve, cuisine, W-C, petit salon et couloir. Superficie: 85, 30 m². Chauffage et production d'eau chaude sanitaire individuels électriques. Le tout en bon état d'entretien général et en bon état de fonctionnement.



Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

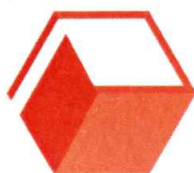
par ADB P50 | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

l-

24



Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier[®]
PROACTIF

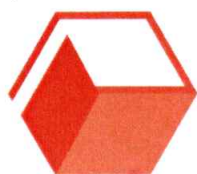
par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

le

ZH



Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

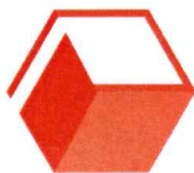
par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

le

21



Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)

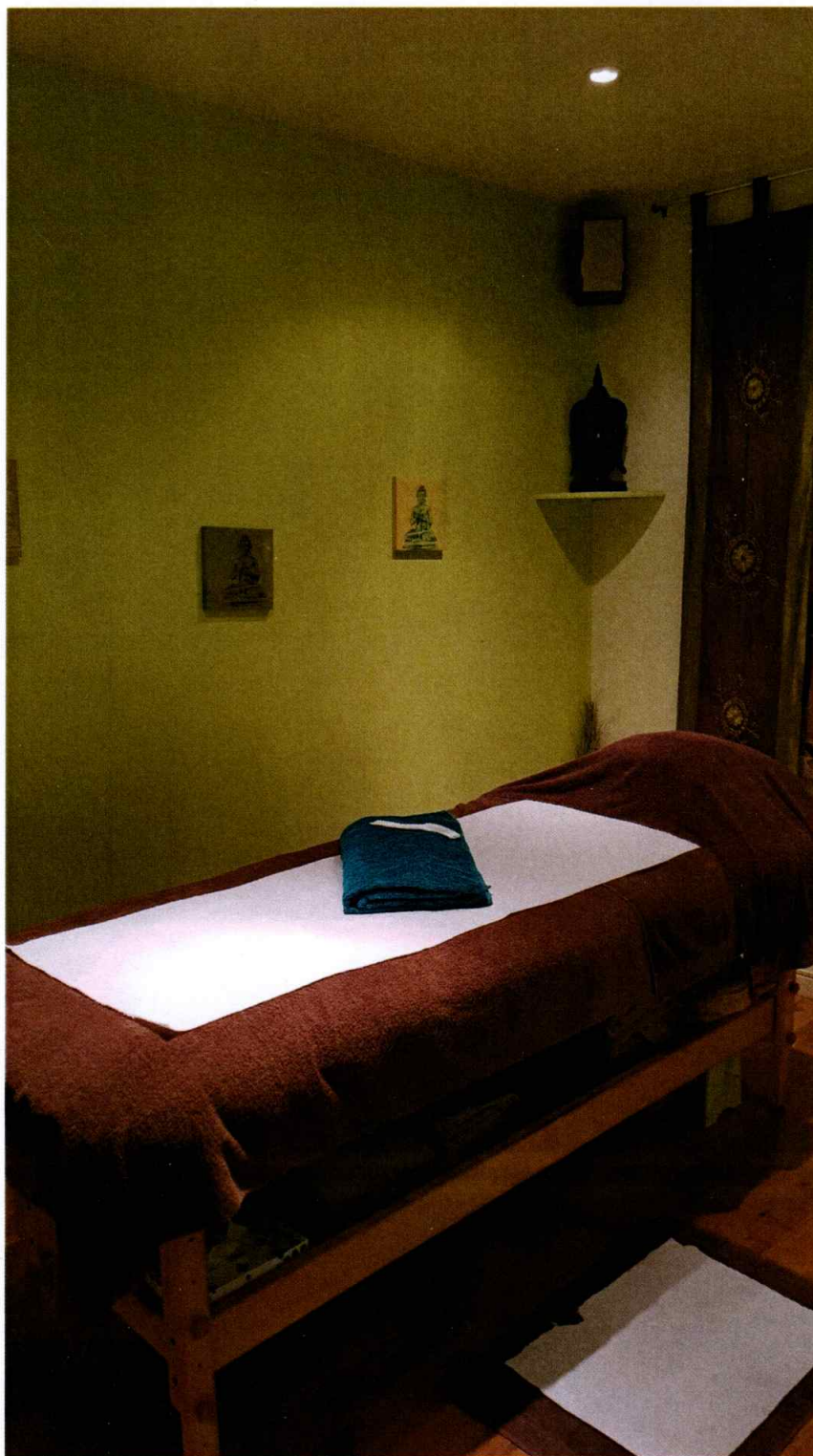


L'immobilier
PROACTIF

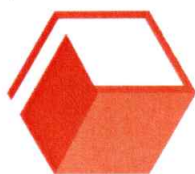
par ADB PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

le

24



Bail commercial, conclu avec Meishu
(Articles L.145-1 et suivants du code de commerce)



L'immobilier
PROACTIF

par ADR PSO | ADMINISTRATION DE BIENS PARIS SEINE OUEST

le 21