

**BAIL COMMERCIAL**

**CBRE|IMPACT**

Membre indépendant du réseau CBRE

**SA LMS**

Aurélie MARCHAND MESTANIER  
06 48 14 26 30 – [aurelie.mestancier@cbre.fr](mailto:aurelie.mestancier@cbre.fr)

[www.impact-cbre.fr](http://www.impact-cbre.fr)

**BAIL COMMERCIAL**

soumis aux Articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et aux Articles non abrogés à ce jour du Décret N° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquents

**ENTRE LES SOUSSIGNEES**

ci-après dénommé(e) "*Le Bailleur*",

d'une part,

**ET**

**SOCIETE LMS SA,**

**Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 5.077.250 Euros.**

**Dont le siège social est à VILLENEUVE LA GARENNE (92390), 9 rue de la Litte,**

**Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 572 044 808,**

ci-après dénommé(e) "*LE Preneur*",

d'autre part,

PP            .../...

## SOMMAIRE

### **CHAPITRE I - DESTINATION**

- . Article 1 - Objet
- . Article 2 - Désignation
- . Article 3 - Durée
- . Article 4 - Etat des lieux
- . Article 5 - Destination

### **CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS**

- . Article 6 - Conditions générales de jouissance
- . Article 7 - Travaux, installations, aménagements – Mise en conformité
- . Article 8 - Entretien
- . Article 9 - Visite et surveillance des locaux
- . Article 10 - Charges, impôts, taxes
- . Article 11 - Assurances
- . Article 12 - Cession de bail
- . Article 13 – Sous-location
- . Article 14 - Téléphone et autres télécommunications
- . Article 15 - Restitution des locaux

### **CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES**

- . Article 16 - Loyer
- . Article 17 - Taxes
- . Article 18 - Charges et accessoires
- . Article 19 - Modalités de règlement
- . Article 20 - Dépôt de garantie
- . Article 21 - Révision du loyer
- . Article 22 - Renouvellement éventuel du bail

### **CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS**

- . Article 23 – Droit de préférence
- . Article 24 - Clause résolutoire
- . Article 25 - Frais et enregistrement
- . Article 26 - Election de domicile

### **CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES**

- . Article 27 – Désignation des biens immobiliers donnés à bail
- . Article 28 - Dates de référence
- . Article 29 - Destination
- . Article 30 - Loyer annuel de base
- . Article 31 - Provisions sur charges
- . Article 32 - Dépôt de garantie
- . Article 33 - Indice de référence
- . Article 34 - Honoraires de la société M.P.C. - CBRE
- . Article 35 - Autres conditions particulières – Informations Particulière

PP 7 ...

## EXPOSE PREALABLE

Préalablement au présent contrat, il est ici rappelé que les Parties ont initialement conclu un Bail Commercial en date du 27 Avril 2005, pour une durée de 9 ans avec une période ferme de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> Juillet 2005 et se terminant le 30 Juin 2014.

Au terme de ces 9 années, au cours de la période de tacite prolongation, les Parties ont mutuellement souhaité poursuivre la location des locaux objets des présentes par la rédaction d'un Bail Neuf prévoyant les dispositions suivantes :

- Durée du bail de 10 ans dont une période ferme de 6 ans,
- Date de prise d'effet au 1<sup>er</sup> Janvier 2019,
- Réalisation de travaux par le Bailleur avant la date de prise d'effet du bail dont voici le descriptif sommaire :
  - o Chauffage et climatisation de 2 bureaux et du show-room par pompe à chaleur extérieure et cassettes murales intérieures ;
  - o Maintien à 10°C minimum du dépôt par -11°C extérieur par aérothermes gaz et déstratificateur.
- Ajustement du loyer annuel à 54.360 € HT, correspondant au loyer annuel initial de 49.960 € HT assorti :
  - o d'une plus-value de 2.550 € HT pour les travaux réalisés dans les bureaux et le show-room ;
  - o d'une plus-value de 1.850 € HT pour les travaux réalisés dans le dépôt.

A noter également que le présent Bail vient régulariser l'entité juridique du Bailleur

Il est entendu entre les Parties qu'à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2019, le présent Bail aura seule force de contrat, rendant, de ce fait, le Bail initial caduque.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées et ont convenu des termes du présent Bail. Il est rappelé que les droits et obligations du Preneur et du Bailleur sont régis, en dehors des stipulations du présent Bail, par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, cela étant rappelé, il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du Bail Commercial, objet des présentes :

## CHAPITRE I - DESTINATION

### Article 1 - OBJET

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous l'Article 27.

### Article 2 - DESIGNATION

Le Preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir occupés précédemment sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail 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.

PP  .....

**Article 3 - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée supérieure à 9 (neuf) ans, stipulée à l'Article 28 ci-après.

En conséquence, par dérogation à l'article L 145-4 deuxième alinéa du Code de commerce, le Preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale.

Le présent bail étant conclu pour une durée de 6 (six) ans fermes, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'issue de la seconde période triennale, par acte extra-judiciaire et dans les délais de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

**Article 4 - ETAT DES LIEUX**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, lors de la prise de possession des locaux par le Preneur, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux sera joint au contrat de location ou, à défaut conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Enfin, conformément au dernier alinéa de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, si le bailleur n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux, il ne pourra pas invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

**Article 5 - DESTINATION**

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'Article 29, paisiblement et conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

**CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir ne réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

PP  .../...

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

#### **Article 6 - CONDITIONS GENERALES 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. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, et liée à l'activité du Preneur, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le Preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

Le Preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

PP  .../...

## Article 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'Article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et ce, par dérogation expresse à l'Article 1724 du Code Civil. **Toutefois, si lesdits travaux ne présentent pas un caractère d'urgence, un mois avant le début des travaux prévus, le Bailleur s'engage à informer le Preneur de leur nature et de leur durée, et à obtenir un accord préalable avant exécution.**

Le Preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur sur le plan de distribution projetée.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Le Preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

PP  .....

**Article 8 - ENTRETIEN**

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries...

Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

A défaut d'exécution de ces travaux, un mois ouvrable après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

En outre, le Preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

A compter de la prise d'effet des présentes puis tous les 3 (trois) ans, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur :

- 1 – un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 (trois) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel (ci-après annexé).
- 2 – un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 (trois) années précédentes, précisant leur coût (ci-après annexé).
- 3 – un état récapitulatif de la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents Preneurs et de l'ensemble immobilier (ci-après annexé).

**Article 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du Bailleur.

PP 

### **Article 10 - CHARGES - IMPOTS - TAXES**

Le Preneur devra payer les contributions personnelles, les Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) dont il est débiteur vis-à-vis de l'Administration Fiscale, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au Bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

D'une manière générale, le Preneur supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir, exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location ainsi que les honoraires de syndic et d'association syndicale, les honoraires de gestion technique, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le Bailleur, net de toutes charges.

### **Article 11 - ASSURANCES**

Le Bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le Preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du Bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le Preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le Preneur, devront être remises au Bailleur, soit par le Preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

### **Règlements et exécution des polices**

PP 7 ...

Le Preneur remboursera au Bailleur (ou à son mandataire) le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier.

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au Bailleur.

Le Preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (*extincteurs*).

Ce contrôle sera effectué aux frais du Preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (APAVE, VERITAS...).

Le Preneur devra justifier de ses contrats à la demande du Bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

#### **Article 12 - CESSION DE BAIL**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, sauf si le bail est cédé avec le fonds de commerce.

Le Preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent Article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au Bailleur.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, le Preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail pendant trois (3) ans à compter de la cession du bail, étant précisé qu'en application de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur s'oblige à informer le Preneur de tout défaut de paiement de son cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du Bailleur, dans les mêmes conditions que celles stipulées ci-dessus, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du Bailleur ou de son

PP J .../...

mandataire dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, sauf dérogation par le Bailleur, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au Bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

### **Article 13 - 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 au Bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location.

Toutefois, il est convenu que le Preneur pourra, sans accord préalable du Bailleur mais en l'informant par courrier avec accusé réception, sous-louer, aux mêmes conditions, tout ou partie du local pris à bail à toute société juridiquement affiliée au groupe DFA (Distribution France Ameublement) – LMS (La Maison du Sol) ou à sa société mère, le groupe HEADLAM Plc, le Preneur principal demeurant totalement solidaire dans toutes les obligations du présent Bail.

En cas de sous-location acceptée, le Preneur restera seul obligé envers le Bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du Bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur, 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, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du Bailleur.

Au surplus, le Preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, 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 devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'Article 11 du présent bail.

### **Article 14 - TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS**

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

### **Article 15 - RESTITUTION DES LOCAUX**

En fin de bail, le Preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

pp ↑ .....

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou 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 biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux établi dans les mêmes conditions que celles stipulées ci-dessus à l'article 4, à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le Bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le Preneur devra, dans les 48 heures, notifier au Bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du Bailleur. A défaut, le Bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du Preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au Preneur et relevés dans l'état des lieux, le Preneur supportera et réglera au Bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du Preneur - devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'Article 19.

### **CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES**

#### **Article 16 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'Article 30 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'Article 21.

#### **Article 17 - TAXES**

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

#### **Article 18 - CHARGES ET ACCESSOIRES**

Le Preneur supportera toutes les charges, contributions, assurances, taxes et prestations énoncés sous les précédents Articles et remboursera au Bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble (à l'exception des gros travaux de l'Article 606 du Code Civil qui demeureront à la charge du Bailleur).

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 31.

Au terme de chaque exercice le Bailleur établira 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 suivant.

PP 

### Article 19 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en **4 (quatre) termes de paiement égaux et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année**. Le premier et le dernier loyers seront payables au *prorata temporis*, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du Bailleur ou de son mandataire. Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 5 % (cinq pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du Preneur.

### Article 20 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur, une somme représentant **3 (trois) mois de loyer TTC**, 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 locatif 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 TTC**.

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.

Dans le 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 au Bailleur à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres, ladite compensation étant expressément convenue.

### Article 21 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle : le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de **l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE**.

L'indice de référence initial est précisé sous l'Article 33 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

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 (Articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953), qui est de droit.

PP 

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

#### **Article 22 - RENOUELEMENT EVENTUEL DU BAIL**

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables, l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, publiés par l'INSEE. Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement. Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites

### **CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS**

#### **Article 23 - DROIT DE PREFERENCE**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, si le Bailleur envisage de vendre les locaux objets du présent bail, il s'oblige à en informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur. Ce dernier disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En outre, en cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

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

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

S'il accepte l'offre ainsi notifiée, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie

pp .../...

son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

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

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

#### **Article 24 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

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. Le Bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non-paiement d'un seul terme à son échéance, le Bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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, s'il y a lieu, resteront acquis 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, 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 égale, par jour de retard, à **2 (deux) % du montant du loyer trimestriel** augmentés de tous droits à dommages intérêts au profit du Bailleur. 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 au dernier paragraphe de l'Article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'Article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

#### **Article 25 - FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Le Preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence et notamment les honoraires de commercialisation de la Société M.P.C. - CBRE tels qu'ils sont indiqués sous l'article 34. Le Preneur reconnaît que le montant desdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

PP 

Le Preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au Bailleur 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 décide 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 26 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leur domicile ou siège social respectif.

### **CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Article 27 - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL**

Les biens immobiliers donnés à bail sont situés :

**5/7 rue Antoine Becquerel – Programme Espace Becquerel  
Zone Industrielle, à CHENÔVE (21300)**

Ils comprennent :

**Une surface de 540 m<sup>2</sup> environ de surface hors œuvre nette et 6 parkings privés.  
L'ensemble représentant les lots N°3 et 6 de la Copropriété, conformément au plan et au descriptif des prestations du 17 mars 2005 annexés aux présentes.**

#### **Article 28 - DATES DE REFERENCE**

- Date d'effet du bail : **1<sup>er</sup> Janvier 2019**
- Date de fin de bail : **31 Décembre 2028**
- Date de mise à disposition des biens immobiliers : **1<sup>er</sup> Juillet 2005**
- Date de départ du loyer : **1<sup>er</sup> Janvier 2019**
- Dates d'échéances triennales :
  - **31 Décembre 2024**
  - **31 Décembre 2027**

#### **Article 29 - DESTINATION**

- Activité du Preneur : **Distribution de revêtements de sols et murs pour tout type de bâtiment, et de produits de services connexes et toutes activités s'y rapportant.**
- Usage : **Exposition, bureaux, dépôt.**

PP 

**Article 30 - LOYER ANNUEL DE BASE**

	<b>Loyer annuel</b>
- Loyer annuel de base H.T.	<b>54.360 Euros</b> <b>(Cinquante-quatre mille trois cent soixante Euros)</b>
- Taxe à la Valeur Ajoutée (taux en vigueur)	<b>10.872 Euros</b> <b>(Dix mille huit cent soixante-douze Euros)</b>
- Loyer annuel de base T.T.C. (taux en vigueur)	<b>65.232 Euros</b> <b>(Soixante-cinq mille deux cent trente-deux Euros)</b>

**Article 31 - PROVISIONS SUR CHARGES**

Conformément aux dispositions prévues ci-avant sous les articles, 7, 8, 10, 11, 13, et 14, la répartition des charges entre le Bailleur et le Preneur est annexé aux présentes.

Le Preneur sera tenu du paiement des charges suivantes :

- **Abonnements et consommations liés aux fluides dont l'eau, le chauffage, l'électricité et la climatisation**
- **Abonnements et consommations téléphoniques et internet**
- **Frais de nettoyage, d'entretien, de réparation et de remplacements afférents aux lieux loués**
- **Frais de nettoyage, d'entretien, de réparation et de remplacements afférents aux parties communes**
- **Taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service bénéficiant au Preneur dont notamment la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage**
- **Impôts et taxes visés à l'article 13 (en cas de sous-location)**
- **Nettoyage des parties communes de l'immeuble, éclairage et chauffage des parties communes, Travaux d'entretien des parties communes hors réparations relevant de l'article [606](#) du code civil**
- **Charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL de l'immeuble**
- **Travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations de l'article [606](#) du code civil**
- **Impôts et taxes visés à l'article 13**
- **Honoraires de gestion technique de l'immeuble**
- **Primes d'assurances de l'immeuble**

En règlement des charges, le Bailleur appellera auprès du Preneur une provision pour l'exercice fixée à **6.000 (six mille) Euros HT**, soit par **trimestre 1.500 (mille cinq-cents) Euros HT**, sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

**Article 32 - DEPOT DE GARANTIE**

A la signature du bail, le dépôt de garantie correspondant à **3 (trois) mois de loyer TTC**, s'élève à la somme de **16.308 (Seize mille trois cent huit) Euros TTC**.

**Article 33 - INDICE DE REFERENCE**

Indice INSEE du coût de la construction (ICC) du 3ème trimestre 2018 soit 1733.

PP  .....

**Article 34 - HONORAIRES DE LA SOCIETE M.P.C. - CBRE**

Honoraires forfaitaires de rédaction de bail d'un montant total de 1.200 (Mille deux cents) Euros HT, soit 1.440 (Mille quatre cent quarante) Euros TTC répartis comme suit :

**1) A la charge du Preneur :**

- Montant HT : **600 Euros**  
(Six cents Euros)
- Montant TTC : **720 Euros**  
(Sept cent vingt Euros)
- Date d'exigibilité : **à la signature du bail**

**2) A la charge du Bailleur :**

- Montant HT : **600 Euros**  
(Six cents Euros)
- 
- Montant TTC : **720 Euros**  
(Sept cent vingt Euros)
- 
- Date d'exigibilité : **à la signature du bail**

**Article 35 - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES – INFORMATIONS PARTICULIERES****1/ RELATIVES A L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)**

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués et particulièrement des dispositions des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7, R 125-24, R 125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier comportant l'obligation d'annexer, notamment à tout bail de biens immobiliers situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrits ou approuvé, un état des risques établi depuis moins de six mois.

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7, R 125-24, R 125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier.

En conséquence, le Bailleur a informé et remis au Preneur qui le reconnaît l'Etat des Risques et Pollutions (ERP) établi conformément au nouveau modèle défini par arrêté ministériel du 13 juillet 2018 **dont copie est annexée aux présentes.**

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance du contenu de l'Etat des Risques et Pollutions (ERP) et avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés, reconnaissant que par la production de cet état des risques, le Bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information sur les aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les biens objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L.125-2, ou technologiques, visés à l'article L.128-2 du Code des assurances.

 .....

**2/ RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les Parties reconnaissent avoir été informées de ce qu'en application de l'article L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation (créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010) et des articles R. 134-1 à R.134-5 du même code (décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 paru au Journal Officiel le 15 septembre 2006), « En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti , le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière. Le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique ».

**Le Bailleur a informé et remis au Preneur qui le reconnaît le Diagnostic de Performance Energétique.**

**Une copie de ce DPE est demeurée ci-annexée.**

**3/ RELATIVES A L'AMIANTE** : (ne concerne que les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997).

Le Bailleur est dispensé d'effectuer le repérage étendu des matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante.

Fait en DEUX exemplaires,

A Villeneuve La Garenne

Le 10 avril 2019

**LE BAILLEUR**  
"Lu et approuvé"

**LE PRENEUR**  
"Lu et approuvé"

# ANNEXES

- ANNEXE 1 : LISTE DES CHARGES LOCATIVES
- ANNEXE 2 : ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES AU COURS DES 3 DERNIERES ANNEES
- ANNEXE 3 : ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ENVISAGES DANS LES 3 PROCHAINES ANNEES
- ANNEXE 4 : PLANS LOCAUX
- ANNEXE 5 : DESCRIPTIF DES PRESTATIONS DU 17 MARS 2005
- ANNEXE 6 : DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES
  - ERP (Etat des Risques et Pollutions)
  - DPE (Diagnostic de Performance Energétique)
- ANNEXE 7 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE  
CERTIFICAT DES SIGNATURES « RAPPORT D'AUDIT »

Handwritten signature and initials in blue ink.

# ANNEXE 1

## TABLEAU RECAPITULATIF DE REPARTITION DES CHARGES LOCATIVES ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

NATURE DES CHARGES	BAILLEUR	PRENEUR
Abonnements et consommations liés aux fluides dont l'eau, le chauffage, l'électricité et la climatisation	néant	100 %
Abonnements et consommations téléphoniques et internet	néant	100 %
Frais de nettoyage, d'entretien, de réparation et de remplacements afférents aux lieux loués	néant	100 %
Taxe foncière	néant	100 %
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	néant	100 %
Taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service bénéficiant au Preneur dont notamment la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage.	néant	100 %
Grosses réparations Article 606	100 %	néant
Nettoyage des parties communes de l'immeuble, éclairage et chauffage des parties communes. Travaux d'entretien des parties communes hors réparations relevant de l'article <a href="#">606</a> du code civil	néant	100 %
Honoraires de gestion technique de l'immeuble	néant	100 %
Charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL de l'immeuble	néant	100 %
Travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations de l'article <a href="#">606</a> du code civil	néant	100 %
Impôts et taxes visés à l'article 13	néant	100 %
Primes d'assurance de l'immeuble.	néant	100 %

PP  .../...

## ANNEXE 2

### ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES AU COURS DES 3 DERNIERES ANNEES

---

PP 6 ...

## SCI MPL

### **LOCAUX LMS CHENOVE**

#### **CHAUFFAGE ET CLIMATISATION INSTALLEES PAR LE BAILLEUR A LA DEMANDE DU PRENEUR**

#### **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

##### **Chauffage climatisation des 2 bureaux et du show-room**

Par pompe à chaleur extérieure et cassettes murales intérieures

##### **Maintien à 10° minimum du dépôt par – 11° extérieur**

Par aérothermes gaz et déstratificateur.

##### **MAINTENANCE DE CES 2 INSTALLATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR**

Talant, le 24 octobre 2018

**Société Civile au Capital de 321 000 € RCS DIJON : 447 551 433 APE : 6820.B  
5 rue des Boissières 21240 TALANT Tel : 06 09 43 45 33  
TVA Intracommunautaire :FR 02 447 551 433 00025**

PP 7 ...

## ANNEXE 3

### ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ENVISAGES DANS LES 3 PROCHAINES ANNEES

---

Néant

PP *[Signature]*

# ANNEXE 4

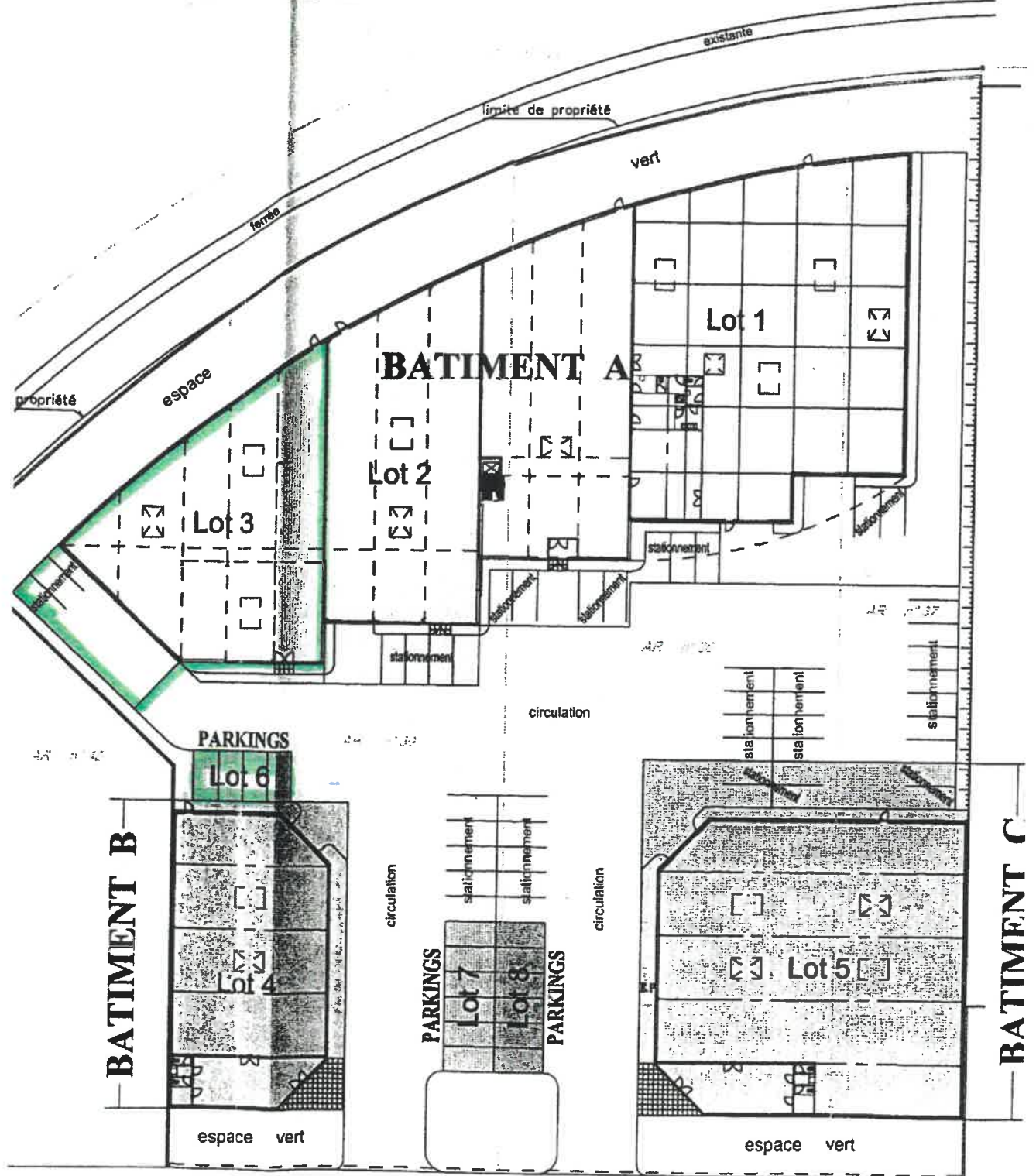
## PLANS

---

PP 7 ...

# BATIMENTS A - B - C - PARK

rez-de-chaussée



**SORTIE**

**ENTREE**

*Antoine*

Echelle: 1/500

*Becque*

*pp* ↑ *.....*

## ANNEXE 5

### DESCRIPTIF DES PRESTATIONS DU 17 MARS 2005

---

PP 

**ESPACE BECQUEREL**

**SOCIETE L M S**

**DESCRIPTIF DES PRESTATIONS**

**Le 17 Mars 2005**

**5 B Rue des Grandes Varennes 21121 AHUY Tel/Fax : 03 80 58 24 35  
S C C V au capital de 3000 € R C S DIJON 448 139 931**

PP P.../...

## **A - BATIMENT**

### **GROS ŒUVRE**

Fouilles en puits et en rigoles pour fondations compris enlèvement aux Décharges Publiques

Béton de propreté

Béton armé pour fondations

Pré scellements charpente

Longrine périphérique en béton armé

Mur coupe feu entre cellules et en limite de propriété par maçonnerie d'agglomérés de béton ou béton cellulaire avec finition brute

Dallage béton de fibre, avec finition quartz dans stockage ou atelier : surcharge 2 500 Kg

Canalisations sous dallage

### **CHARPENTE METALLIQUE**

Ossature en profils du commerce avec une couche de peinture de protection anti-rouille, comprenant :

- Portiques articulés
- Pans de fer en extrémité
- Stabilité
- Pannes
- Chevêtres
- Ossatures complémentaires pour ouvertures
- Ossature pour sécurité

### **COUVERTURE BARDAGE ETANCHEITE**

Surface courante de couverture composée de :

- un bac acier pré-laqué
- un isolant 60 mm
- un complexe d'étanchéité multicouche

Désenfumage par lanterneaux R.17 à commande par boîtier C02 (ouverture et fermeture)

Bardage composé d'un plateau pré-laqué, un isolant feutre 75 mm et un profil extérieur horizontal pré-laqué, type Héronville

Descentes eaux pluviales en PVC

## **MENUISERIES EXTERIEURES – SERRURERIE**

Mur rideau en aluminium laqué avec vitrage isolant (feuilleté SP 10 au rez-de-chaussée)

Portes isolées métalliques 2 faces avec barre antipanique pour issues de secours

Porte sectionnelle en aluminium isolées et motorisées 5 m x 4 m ht

## **B – INFRASTRUCTURE**

### **VOIRIES RESEAUX DIVERS**

Confection de voirie avec finition en enrobé

Bordures béton entre enrobés et espaces verts

Traçage des places de parking

Réseau d'eaux pluviales raccordé sur réseau public avec séparateur à hydrocarbures

Réseau d'eaux usées raccordé sur réseau public

Réseau EDF-GDF avec coffret et fourreaux de liaison

Réseau eau potable, liaison avec bâtiment depuis le regard de comptage

Réseau TELECOM raccordé sur chambre de tirage par 2 fourreaux 42/45

PP

**ESPACE VERTS**

Engazonnement des espaces libres

Plantations : arbustes, arbres suivant plan directeur

**ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR**

Par projecteurs sur façades des bâtiments

PP 7.....

**PRESTATIONS A LA CHARGE DE**  
**L'UTILISATEUR**

Frais de branchement et ticket d'accès EDF et GDF suivant puissance souscrite

**Tous les aménagements intérieurs**

Enseignes

Extincteurs

**Tous travaux d'équipement et d'aménagement spécifiques non décrits  
dans le présent document**

PP 7.....

## ANNEXE 6

### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

---

- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- DPE (Diagnostic de Performance Energétique)



## CABINET AGENDA EXPERTISE

1, rue des Terriers  
21310 TANAY

Tél : 03.80.56.52.73 – Fax : 03.80.56.47.81

Mob : 06.76.61.38.38

E.mail : agenda.dijon@wanadoo.fr

Dossier N° 2018-12-026 #R

# État des risques et pollutions (ERP)

Référence : 2018-12-026  
Réalité par Albert PIERON  
Pour le compte de Agenda 21300

Date de réalisation : 20 décembre 2018 (Valable 6 mois)  
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
N° 2014146-0019 du 26 mai 2014.

## REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien  
5 Rue Antoine Becquerel - Locaux LMS  
21300 Chenôve  
Baillieur



## SYNTHESE

A ce jour, la commune de Chenôve est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL).  
Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Votre commune				Votre immeuble	
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux
PPRN	Inondation Par ruissellement et coulées de boue	révisé	08/02/2013	oui	oui
Zonage de sismicité : 1 - Très faible*				non	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible**				non	-

\* Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'environnement modifiés par les Décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE B)  
\*\* Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon d'affectation française définies à l'article R 1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n° 2018-434 du 4 juin 2018 délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018

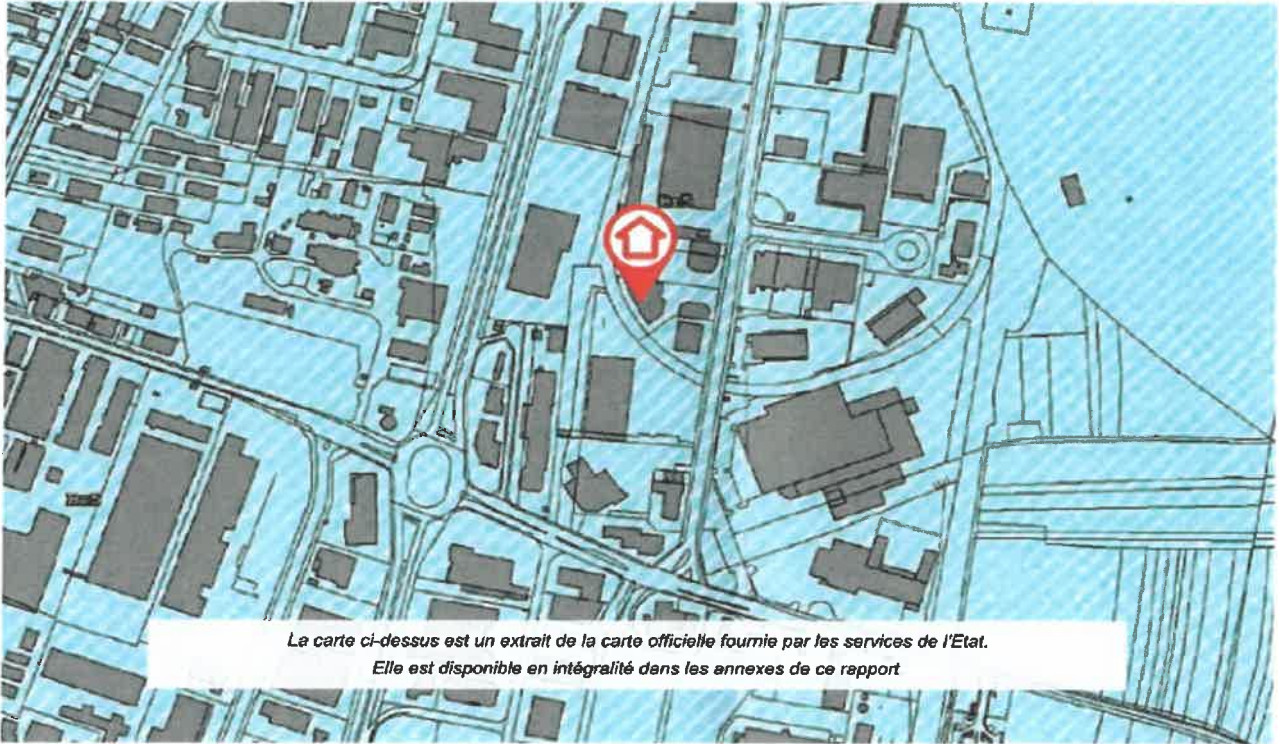


## Inondation

PPRn Par ruissellement et coulée de boue, révisé le 06/02/2013

## Concerné\*

\* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune de Chenôve

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/06/2008	10/06/2008	16/09/2008	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/09/2002	19/09/2002	08/01/2003	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/06/1999	27/06/1999	04/12/1999	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/05/1992	27/05/1992	17/10/1992	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/07/1984	11/07/1984	18/10/1984	

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.prim.net](http://www.prim.net)

Préfecture : Dijon - Côte-d'Or  
Commune : Chenôve

Adresse de l'immeuble :  
5 Rue Antoine Becquerel - Locaux LMS  
21300 Chenôve  
France

Etabli le : 19 avril 2019

Bailleur :

Locataire :

SA LMS



**LMS**  
La Maison du Sol  
9-11, rue de la Litte  
92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE  
Tél. : 01 41 32 53 33 - Fax : 01 40 86 14 02  
Siren : 572 044 808

## Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » révisé le 06/02/2013, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :  
- Quelle que soit la zone et la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 28,29,30,31,32,33,34

## Documents de référence

> Règlement du PPRn Par ruissellement et coulée de boue, révisé le 06/02/2013  
*Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Agenda 21300 en date du 20/12/2018 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2014146-0019 en date du 26/05/2014 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation Par ruissellement et coulée de boue et par la réglementation du PPRn Inondation révisé le 06/02/2013
  - > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.

## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 2014146-0019 du 26 mai 2014
  - > Cartographies :
    - Cartographie réglementaire du PPRn Par ruissellement et coulée de boue, révisé le 06/02/2013
    - Cartographie réglementaire de la sismicité
- A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*





PREFECTURE COTE- D'OR

## Arrêté n °2014146-0019

signé par  
Sébastien HUMBERT, Sous- Préfet, Directeur de Cabinet de la préfecture de la Côte d'Or

le 26 Mai 2014

Préfecture de la Côte d'Or 21  
Cabinet  
Direction de la Sécurité Intérieure

Arrêté préfectoral du 26 mai 2014 relatif à  
l'état des risques naturels, miniers et  
technologiques majeurs de biens immobiliers  
situés sur la commune de CHENOVE

7 11



PRÉFET DE LA CÔTE D'OR

**DIRECTION DE LA SECURITE INTERIEURE**

BUREAU DE LA PREVENTION DES RISQUES

LE PRÉFET DE LA REGION DE BOURGOGNE  
PRÉFET DE LA COTE D'OR  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**

**du 26 mai 2014**

relatif à l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de CHENOVE.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L125-5, R125-23 à R125-27 et R563-1 à R563-8 ;

VU l'arrêté préfectoral du 22 mars 2013 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de CHENOVE ;

VU l'arrêté préfectoral n°342/SG du 17 juin 2013 donnant délégation de signature à M. Sébastien HUMBERT, sous-préfet, directeur du cabinet du préfet de la région Bourgogne, préfet de la Côte d'Or ;

VU l'arrêté préfectoral n°44 du 30 janvier 2014 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

SUR proposition du sous-préfet, directeur du cabinet ;

**ARRÊTE**

**Article 1 :**

L'arrêté préfectoral du 22 mars 2013 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de CHENOVE est abrogé.



Accueil général du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et 13 heures 30 à 17 heures  
Accueil titres et réglementation du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 13 heures  
ADRÈSSE POSTALE : 21041 DIJON CEDEX TÉLÉPHONE 03.80.44.64.00 TÉLÉCOPIE 03.80.30.65.72 <http://www.bourgogne.gouv.fr>

**Article 2 :**

Le présent arrêté fixe les risques et les documents devant être pris en compte par les vendeurs ou bailleurs d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, situé sur la commune de CHENOVE, en raison de l'approbation de la révision d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, afin de répondre à leur obligation d'informer les acquéreurs ou locataires.

Le risque à prendre en compte est :

- x inondations par ruissellement et ravinement de coteaux.

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques que tout vendeur ou bailleur doit joindre au contrat de vente ou de location d'un bien immobilier situé sur la commune de CHENOVE, sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- ✓ la fiche synthétique permettant l'établissement de l'état des risques,
- ✓ la description succincte des phénomènes naturels pris en compte,
- ✓ le règlement du plan de prévention des risques naturels,
- ✓ la délimitation des zones exposées aux risques naturels (cartographies des aléas et du zonage réglementaire).

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en préfecture – Direction de la sécurité intérieure, Bureau de la prévention des risques, 23 rue de la préfecture à Dijon, ou à la mairie. Ils sont téléchargeables sur le site internet de la préfecture.

**Article 3 :**

Ces informations seront mises à jour dans les conditions mentionnées à l'article R125-25 du code de l'environnement.

**Article 4 :**

Le présent arrêté et le dossier communal d'informations sont adressés :

- au maire de la commune de CHENOVE,
- au président de la chambre départementale des notaires de la Côte d'Or.

**Article 5 :**

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

**Article 6 :**

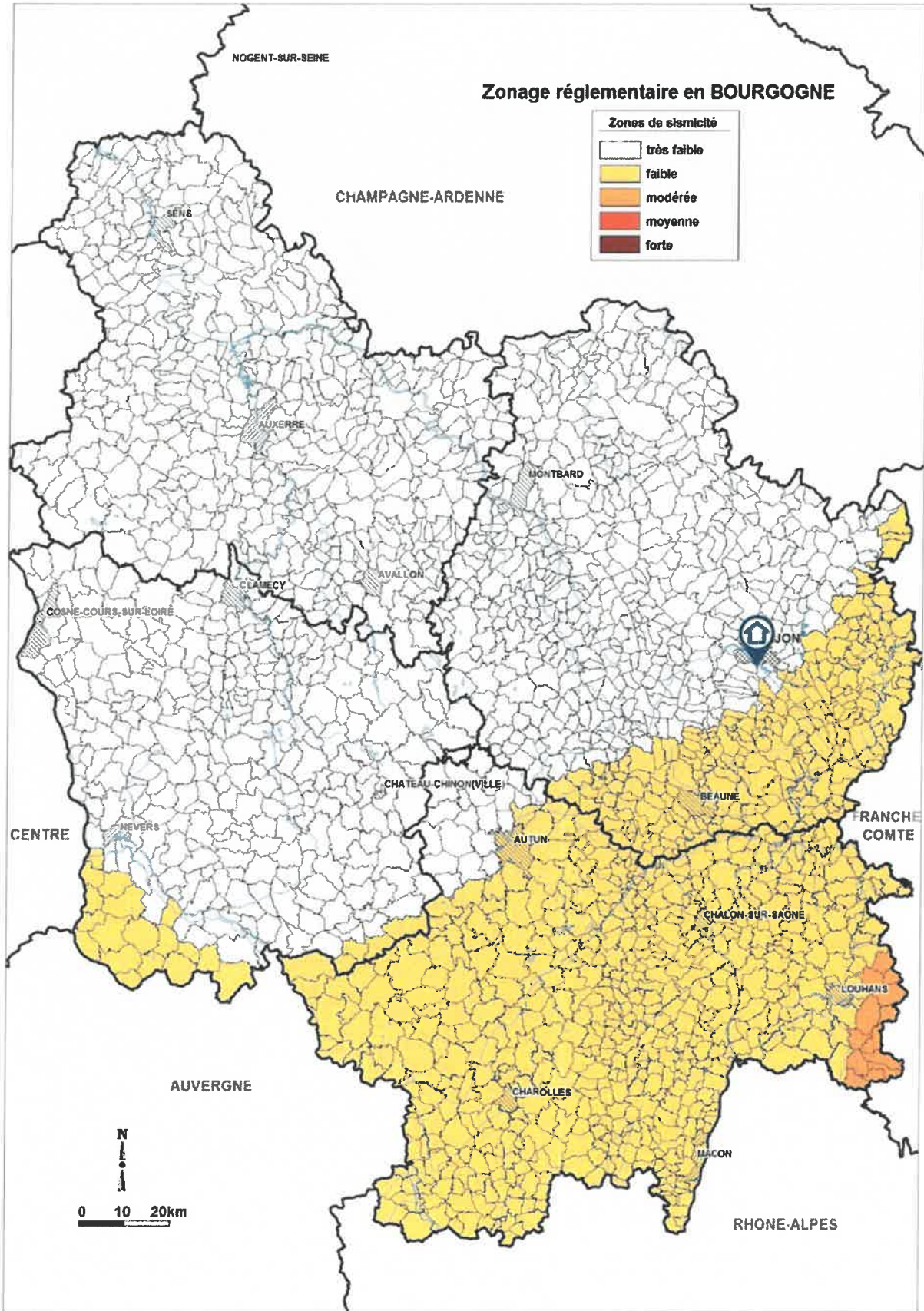
Le sous-préfet, directeur du cabinet, et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Dijon, le 26 mai 2014

LE PRÉFET,  
*Pour le préfet et par délégation,  
Le sous-préfet, directeur du cabinet*

SIGNE : Sébastien HUMBERT





*Handwritten marks: a blue circle and the initials 'PP'.*

## Attestation d'assurance

Police n°49 366 477 - Adhèrent GS n°146942

### Attestation d'assurance



Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

La Sté d'Assurances, Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé, 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex certifie que :

**AGENDA EXPERTISE**  
**Albert & Agnès PIERON & WARZECKA**  
1 rue des Terriers  
21310 TANAY

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 49366477.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

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

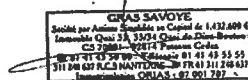
Repérage liste A, constitution de DAPP, repérage Liste A et B, constitution de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation sur les biens à usage d'habitation (sauf IGH), sur les ERP 5° catégorie, dans les immeubles de travail hébergeant moins de 300 personnes (Amiante sans mention)  
Exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes  
Recherche de plomb avant travaux  
Etat de l'installation intérieure de gaz  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) individuel  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) immeubles et bâtiments autres qu'habitation  
Etat de l'installation intérieure de l'électricité, parties privatives et parties communes  
Loi Carrez  
Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT)  
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges  
Constat logement décent  
Prêt conventionné - Normes d'habitabilité  
Diagnostic métrage habitable - Relevé de surfaces  
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception  
Etat des lieux locatif  
Infiltrométrie  
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation  
Détermination de la concentration de plomb dans l'eau des canalisations  
Installation de détecteurs de fumée  
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées  
Conseil et Étude en Rénovation Énergétique  
Audit Énergétique maison individuelle  
Diagnostic éco-prêt (méthode TH-C-E ex)  
Assainissement autonome et collectif

La présente attestation est délivrée pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018 et sous réserve du paiement de la cotisation émise ou à émettre.

**Garantie RC Professionnelle: 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance.**

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il constitue une présomption d'application des garanties, mais ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...). Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Établie à La Défense, le 7 décembre 2017, Pour Allianz



Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
Société anonyme au capital de 991 967 200 euros

Siège social  
1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex  
542 110 291 RCS Nanterre



CABINET AGENDA EXPERTISE

1, rue des Terriers  
21310 TANAY

Tél : 03.80.56.52.73 – Fax : 03.80.56.47.81

Mob : 06.76.61.38.38

E.mail : agenda.dijon@wanadoo.fr

SCI MPL

Dossier N° 2018-12-026 #D

# Diagnostic de performance énergétique (DPE) Bâtiment à usage principal autre que d'habitation (6.3.c bis)

## DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : **5-7 rue Becquerel  
Locaux LMS  
21300 CHENOVE**

Référence cadastrale : **Non communiquée**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet** N° étage : **Sans objet**

Nature de l'immeuble : **Local Commercial ou Bureau**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Destination des locaux : **Commerce**

Année de construction : **2004**

## DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

Propriétaire :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

- Propriétaire de l'immeuble  
 Autre, le cas échéant (préciser) :

## DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : **Albert PIERON**  
Certification n°C 080 délivrée par Qualixpert 17 rue Borrel 81100 CASTRES - Validité : 30/09/2022   
Avec mention

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA EXPERTISE**  
**1, rue des Terriers – 21310 TANAY**  
N° SIRET : **433 364 205 00040**

Compagnie d'assurance : **ALLIANZ** N° de police : **49.366.477** Validité : **01/01/2018 au 31/12/2018**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

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

## REALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2018-12-026 #D**

Ordre de mission du : **18/12/2018**

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SAS au capital de 7622.45€ – SIRET : 433 364 205 00040 – APE : 7112B



Accompagnateur(s) : **Pas d'accompagnateur**  
Document(s) fourni(s) : **Aucun**  
Moyens mis à disposition : **Aucun**  
Commentaires : **Néant**

## CADRE REGLEMENTAIRE

- Articles L134-1 à L134-5 et R134-1 à R134-5-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Arrêté du 15/09/2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine
- Arrêté du 15/09/2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine
- Arrêté du 24/12/2012 relatif à la base de données introduite par le 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

**Nota** : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend, pour ceux à usage principal d'habitation construits avant le 1er janvier 1948, pour les appartements avec chauffage ou ECS collectif sans comptage individuel, ainsi que pour ceux à usage principal autre que d'habitation, la quantité d'énergie effectivement consommée, ainsi qu'une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le propriétaire doit tenir le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur. L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. D'autre part, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans les annonces relatives à la vente.

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

**N° ADEME : 1821V8000230J**  
 Valable jusqu'au : 19/12/2028  
 Le cas échéant, nature de l'ERP : M : Magasins de vente, centres commerciaux  
 Année de construction : 2004

Date de visite : 18/12/2018  
 Date d'édition : 20/12/2018  
 Diagnostiqueur : Albert PIERON –  
 03.80.56.52.73 – CABINET AGENDA  
 EXPERTISE 1, rue des Terriers 21310  
 TANAY

Signature :

Adresse : 5-7 rue Becquerel Locaux LMS – 21300 CHENOVE  
 Bâtiment entier     Partie de bâtiment (à préciser) :

S<sub>th</sub> : 545 m<sup>2</sup>

Propriétaire :  
 Nom :  
 Adresse :

Gestionnaire (s'il y a lieu) :  
 Nom :  
 Adresse :

### Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : .....

USAGES	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie en kWh <sub>EF</sub>	Détail par énergie en kWh <sub>EP</sub>	
Bois, biomasse	kWh <sub>EF</sub>	kWh <sub>EP</sub>	€ TTC
Électricité	kWh <sub>EF</sub>	kWh <sub>EP</sub>	€ TTC
Gaz	kWh <sub>EF</sub>	kWh <sub>EP</sub>	€ TTC
Autres énergies		kWh <sub>EP</sub>	€ TTC
Prod. élec. à demeure		kWh <sub>EP</sub>	€ TTC
Abonnements			€ TTC
<b>TOTAL</b>		<b>kWh<sub>EP</sub></b>	<b>€ TTC</b>

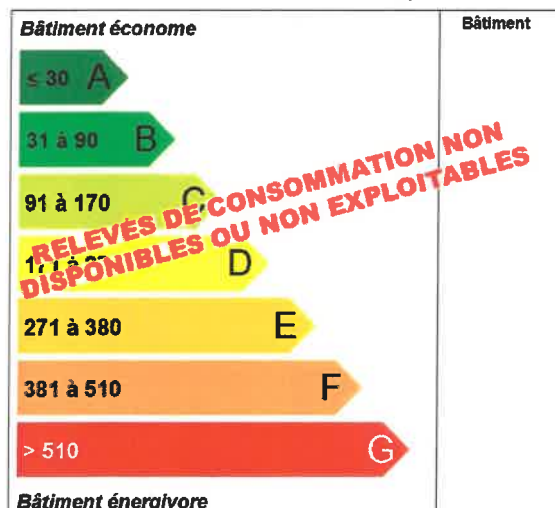
RELEVÉS DE CONSOMMATION NON DISPONIBLES OU NON EXPLOITABLES

### 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

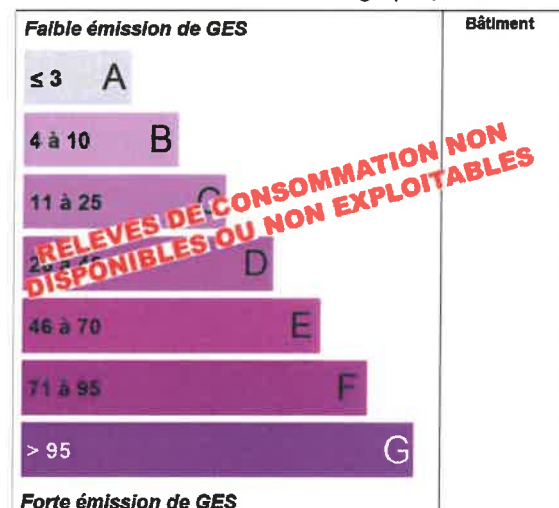
Consommation estimée : kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an



### Émissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



PP

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	ECS, éclairage, ventilation
<b>Murs :</b> - Bardage métallique donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure - Bloc béton creux d'épaisseur 20 cm ou moins non isolé donnant sur un local tertiaire - Bloc béton creux d'épaisseur 20 cm ou moins donnant sur un local chauffé avec isolation intérieure	<b>Système de chauffage :</b> - Pompe à chaleur (divisé) - type split avec programmateur (système individuel)-2018 - Aérotherms Gaz Naturel d'air chaud (système individuel) - 2018 - Convecteurs électriques NFC (système individuel)	<b>Système de production d'ECS :</b> - Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel)
<b>Toiture :</b> - Plafond sur solives métalliques donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2005)	<b>Système de refroidissement :</b> Néant.	<b>Système d'éclairage :</b> - Eclairage leds, tubes néon
<b>Menuiseries ou parois vitrées :</b> - Baies sans ouverture possible métal avec rupteur de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 10 mm - Porte(s) métal avec double vitrage - Porte(s) rideau isolée - Skydome polycarbonate		<b>Système de ventilation :</b> - VMC SF Hygro (extraction)
<b>Plancher bas :</b> - Dalle béton donnant sur un terre-plein	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Non requis	
<b>Nombre d'occupants :</b> 4	<b>Autres équipements consommant de l'énergie :</b> - Ordinateurs, Imprimantes, télécopieur, fax, chargeurs, micro-ondes, cafetière, réfrigérateur, téléphonie...	
<b>Énergies renouvelables</b> Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant.	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	<b>0 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an</b>
<b>Pourquoi un diagnostic</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour informer le futur locataire ou acheteur.</li> <li>▪ Pour comparer différents locaux entre eux.</li> <li>▪ Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul>	<b>Constitution de l'étiquette énergie</b> La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.	
<b>Factures et performance énergétique</b> 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 consommation 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.	<b>Énergies renouvelables</b> Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produites par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).	
<b>Énergie finale et énergie primaire</b> L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, 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.	<b>Commentaires</b>	

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (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'inoccupation, 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'inoccupation.

#### Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe-eaux pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

#### Confort d'été

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

#### 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 par étage) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

#### Sensibilisation des occupants et du personnel

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

#### Compléments

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (6.3.c bis)

### Recommandations d'amélioration énergétique

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

MESURES D'AMELIORATION	Commentaires
Installer des protections solaires (volets ou stores)	Installer des protections solaires (stores ou volets) de préférence extérieure sur les fenêtres de toit afin de limiter les surchauffes en été. 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.
Automatisation de l'éclairage	L'automatisation de l'éclairage consiste à réguler de différentes manières l'éclairage afin de réduire la consommation énergétique. - l'allumage de la lumière par l'intermédiaire d'un détecteur de présence peut également être couplé à un variateur.

### Commentaires

La surface habitable a été fournie par le propriétaire : elle ne peut être utilisée dans un acte officiel que sous sa propre responsabilité. Pour ce type d'immeuble, la réglementation impose d'utiliser les consommations réelles pour déterminer les étiquettes 'énergie' et 'climat' : cette information ne nous ayant pas été fournie par le locataire et en raison du changement de type de chauffage, il n'est pas possible d'estimer les consommations. Le diagnostic se limite donc au descriptif et aux recommandations.  
Un nouveau DPE sera établi dès réception des factures

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) : rubrique performance énergétique

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

## Attestation d'assurance

Police n°49 398 477 - Adhérent GS n°148942

**Attestation d'assurance**

**Allianz**

Alliance Responsabilité Civile Activités de Services

La Société d'Assurances, Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé, 1 cours Michelet - CS 30651 - 92578 Paris La Défense cedex, certifie que :

**AGENDA EXPERTISE**  
**Albert & Agnès PIERON & WARZECKA**  
 1 rue des Terriers  
 21310 TANAY

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 49388477.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations dérivées par l'ordonnance n° 2005 - 666 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifiés aux articles R 271-1 à R 271-4 et L 271-4 à L 271-8 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les connaissances de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés soient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Forêtage légal A, constatation de DAPP, repérage Lité A et B, constatation de DTI, évaluation périodique de l'état de conservation sur les biens à usage d'habitation (selon l'Annexe au DPE "C" catégorie, dans les immeubles de travail habagés par plus de 500 personnes (résidence sans mention)  
 Exploitation au plan (CCEP), parties privatives et parties communes  
 Recherche de plomb avant travaux  
 Etat des installations électriques de gros  
 Diagnostic de performance énergétique (DPE) individuel  
 Diagnostic de performance énergétique (DPE) immeubles et bâtiments autres qu'habitation  
 Etat des installations électriques de l'habitation, parties privatives et parties communes  
 La Carter  
 Etat des Risques Inondation, Météo et Technologiques (ERMIT)  
 Méthodes de copropriété, systèmes de chauffage  
 Constat logement décent  
 Péri correctionnel - Normes d'habitabilité  
 Diagnostic ménage habitable - Endet de surfaces  
 Plans et croquis à l'accolade de toute activité de conception  
 Etat des lieux locaux  
 habitation  
 Révisé de cotés pour la réalisation de plans, d'évaluation et constat visuel de présence ou non de portes coupé-lieu dans les immeubles d'habitation  
 Détermination de la concentration de plomb dans l'eau des canalisations  
 Installation de détecteurs de fumée  
 Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées  
 Constat et Etude en Réhabilitation Énergétique  
 Audit Énergétique maison individuelle  
 Diagnostic éco-prêt (prêt/taux TH-C en)  
 Autocertification autonome et collectif

La présente attestation est délivrée pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018 et sous réserve du paiement de la cotisation émise au 4<sup>ème</sup> trimestre.

**Garantie RC Professionnelle: 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance.**

La présente document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il constitue une prise en compte d'application des garanties, mais ne peut engager Allianz I.A.R.D. devant des conditions et fautes du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (réalisation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...). Toute adjonction autre que les cachets et signatures du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etablie à La Défense, le 7 décembre 2017. Pour Allianz:

Albert I.A.R.D.  
 Entreprise régie par le Code des Assurances  
 Société anonyme au capital de 901 907 500 euros

5094 0004  
 1 cours Michelet - CS 30651 - 92578 Paris La Défense cedex  
 542 110 291 RCS Nanterre

## Certifications

**Certificat N° C0080**

**Monsieur Albert PIERON**

Certifié dans le cadre du processus de certification PRS4 consultable sur [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com) conformément à l'ordonnance 2005-666 du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006, dans les (s) domaine(s) suivant(s) :

<b>Année avec mention</b>	<b>Certificat valable</b>	Arrêté du 29 juin 2018 concernant les critères de certification des compétences des personnes physiques titulaires de diplômes, d'examens périodiques de l'état de conservation des matériaux et modules constructifs de l'habitat, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et ses critères d'accréditation des organismes de certification
<b>Etat des installations électriques d'habitation</b>	<b>Certificat valable</b>	Arrêté du 8 juin 2008 relatif à l'évaluation des connaissances des personnes physiques titulaires de l'habitation, des parties privatives et des parties d'accréditation des organismes de certification
<b>Etat des installations électriques de gros</b>	<b>Certificat valable</b>	Arrêté du 9 mai 2007 relatif à l'évaluation des connaissances des personnes physiques titulaires de l'habitation, des parties privatives et des parties d'accréditation des organismes de certification
<b>Diagnostic de performance énergétique pour les types de bâtiments</b>	<b>Certificat valable</b>	Arrêté du 16 octobre 2008 relatif à l'évaluation des connaissances des personnes physiques titulaires de l'évaluation de performance énergétique ou l'évaluation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification
<b>Constat de risque d'inondation au plan</b>	<b>Certificat valable</b>	Arrêté du 21 novembre 2005 relatif à l'évaluation des connaissances des personnes physiques titulaires de l'évaluation de risque d'inondation au plan, des diagnostics de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification

Date d'établissement le mardi 09 mai 2017

**Maguy ALBERT**  
 Directrice Administrative

P10

1001 17 rue de la République - 91100 CASTRES  
 03 20 38 23 26 - 03 20 38 23 27 - 03 20 38 23 28 - 03 20 38 23 29  
 N° Certificat de compétence versé € 14015

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Agnès WARZECKA, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

AGENDA EXPERTISE  
 1, rue des Terriers TANAY  
 21310 TANAY  
 03 20 38 23 26 - 03 20 38 23 27 - 03 20 38 23 28 - 03 20 38 23 29  
 N° Certificat de compétence versé € 14015

## ANNEXE 6

### ETAT DES LIEUX D'ENTREE CERTIFICAT DES SIGNATURES « RAPPORT D'AUDIT »

---

*[Signature]*

*[Signature]*

.....