

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux dispositions des articles L. et R. 145-1
et suivants du Code de commerce

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I - DESTINATION

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

CHAPITRE II -CHARGES ET CONDITIONS

Article 5 - Conditions générales de jouissance
Article 6 - Travaux - Installation - Aménagement
Article 7 - Entretien
Article 8 - Visite et Surveillance
Article 9 - Charges - Impôts - Taxes
Article 10 - Responsabilité - Recours - Assurances
Article 11 - Cession de bail
Article 12 - Sous location
Article 13 - Restitution des biens immobiliers donnés à bail

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 14 - Taxes
Article 15 - Charges et accessoires
Article 16 - Loyer
Article 17 - Dépôt de garantie
Article 18 - Indexation du loyer

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 19 - Clause résolutoire
Article 20 - Clause pénale
Article 21 - Election de domicile
Article 22 - Environnement
Article 23 - honoraires
Article 24 - Annexes

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

ENTRE LES SOUSIGNES

I. Société SHERMAN : SCI au capital de 100 euros, immatriculée au RCS de Alençon sous le n° 843 228 164, dont le siège social est sis 11 avenue du Général Ledlerc – 61000 ALENCON, prise en la personne de son représentant légal.

Ci-après désignée **LE BAILLEUR d'une part**

II. La société LM DECO : SARL au capital de 1 500 euros, immatriculée au RCS de Coutances sous le n° 820 227 486, dont le siège social est sis ZI Nord – Les Grouas Gatel – 61250 VALFRAMBERT, prise en la personne de son représentant légal.

Ci-après désignée **LE PRENEUR d'autre part**

Dénommé(e)s ensemble « **LES PARTIES** »

vr
ml

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Le présent bail commercial est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du Code de commerce, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contrares aux présentes, pour autant que le Preneur remplisse les conditions lui permettant d'en bénéficier.

Le terme de « bail » recouvre, aux termes des présentes, le présent bail commercial, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prolongations, de sorte que, sauf stipulations contrares, et à l'exception du loyer, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du Bail, se ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prolongations.

Les Parties déclarent et reconnaissent expressément que :

- toutes les clauses et stipulations du bail ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, librement discutées et négociées de bonne foi entre elles et que les présentes sont le résultat d'échanges entre le Bailleur et le Preneur et/ou leurs conseils respectifs pour aboutir à la rédaction de ces clauses,
- chaque clause reflète l'équilibre voulu et accepté par chacune des Parties.

En application des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, le Preneur reconnaît expressément avoir reçu l'ensemble des informations et documents utiles et pertinents préalablement à la signature du bail. Il reconnaît en outre que les informations et documents transmis sont suffisants pour donner un consentement éclairé à la conclusion du bail.

VR
ml

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

CHAPITRE I - DESTINATION

Article 1 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur un local commercial :

- d'une superficie de 218 m² environ en rez-de-chaussée, comprenant un magasin avec vitrine, bureaux et local d'exposition à l'arrière des bureaux,
- d'une superficie de 178 m² environ en sous-sol, comprenant un local de stockage,

le tout dépendant d'un immeuble sis 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE.

Le Preneur bénéficiera également de cinq emplacements de stationnement non numérotés.

Le Preneur est dument informé que la parcelle d'implantation de ses locaux est grevée d'une servitude de passage tel que repérée sur le plan en annexe (**Annexe n° 1**), ce qu'il accepte sans aucune réserve.

Le Preneur déclare connaître parfaitement les locaux donnés à bail pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Le présent bail commencera à courir à compter du 1^{er} octobre 2023.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions fixées par la législation.

Le Bailleur aura quant à lui, la faculté de délivrer congé par acte extrajudiciaire au terme du bail moyennant le respect d'un préavis de six mois, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce.

Article 3 - Etat des lieux

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi lors de la prise de possession des locaux loués contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles.

Les frais de cet état des lieux seront à la charge du Preneur.

A défaut d'état des lieux contradictoire et amiable, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, l'autre Partie ayant été dûment convoquée à y assister.

Le coût facturé par l'huissier de justice pour établir cet état des lieux sera partagé par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

L'état des lieux d'entrée est annexé au présent bail ou, à défaut, conservé par chacune des Parties.

Le Bailleur pourra être représenté à cet état des lieux par son gestionnaire ou par une société spécialisée ou toute autre personne de son choix.

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

Article 4 - Destination

4.1. Destination

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif de :

VENTE DE POELE A BOIS

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent Bail, si bon semble au Bailleur.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux Loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur déclare que les Locaux Loués sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer et déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux Loués, à ses frais, si nécessaire.

4.2. Etablissement recevant du public

Les Locaux Loués étant destinés à constituer un Etablissement Recevant du Public, le Preneur devra exécuter, à ses frais exclusifs, lors de son entrée en jouissance et au cours du bail, tous travaux, aménagements, équipements, branchements et installations imposés par la législation et la réglementation actuellement en vigueur ou à venir, ou par les autorités administratives et relatifs à un Etablissement Recevant du Public (notamment en ce qui concerne la sécurité incendie et l'accessibilité des établissements recevant du public par les personnes à mobilité réduite).

En outre, le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter scrupuleusement, notamment par toute personne à son service, toutes réglementations relatives au type et à la catégorie de l'établissement exploité dans les locaux.

Il devra faire effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les lieux loués qui seraient requis en conséquence de l'engagement souscrit ci-dessus et fournira tous justificatifs au Bailleur à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux à sa charge en vertu du présent article.

Le Preneur paiera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant les Locaux Loués.

CHAPITRE II -CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de droit en pareille matière, et en outre, sous celles indiquées ci-après, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

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

Article 5 - Conditions générales de jouissance

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, servitudes de toute nature affectant l'immeuble et s'oblige à respecter les clauses et stipulations des documents régissant l'immeuble.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, ou de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle au cours du bail de l'obtention dans les conditions réglementaires et si besoin est préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux et de ses modalités. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, 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.

Le Preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur de toute cause de risque aggravant pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci.

Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction de l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

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, un mois après sommation restée infructueuse.

Article 6 - Travaux - Installation - Aménagement

6.1. Travaux du Bailleur

Le Bailleur se réserve expressément le droit d'effectuer, à ses frais exclusifs, pendant le cours du Bail, toutes réparations ou tous travaux qu'il jugerait nécessaire de faire tant sur les Locaux Loués que sur l'immeuble, qu'il s'agisse des parties communes ou des parties privatives, et le Preneur ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions dans les Locaux Loués pour que lesdits travaux puissent être effectués sans retard dans les règles de l'art.

Le Preneur devra en particulier souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les Locaux Loués.

Pour le cas où des travaux seraient envisagés, le Bailleur s'engage à prévenir le Preneur avant la date de commencement des travaux. Il informera le Preneur sur la nature et la durée des travaux qu'il envisage de réaliser et sur l'importance des troubles qui pourraient en résulter. Dans tous les cas, le Bailleur s'engage à garantir l'accès aux Locaux Loués pendant ladite période de travaux et fera tout son possible pour réduire la gêne occasionnée au Preneur dans l'exercice de son activité.

Le Preneur devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qu'il puisse en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les Locaux Loués, sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

La responsabilité du Bailleur ne pourra ainsi jamais être engagée lors de travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins.

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce :

« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires ».

La liste des travaux réalisés par le Bailleur dans l'immeuble en ce compris les Locaux Loués pendant les trois dernières années précédant la prise d'effet du présent bail, ainsi que la liste des travaux prévisionnels sur les trois années suivant cette prise d'effet figure en annexe des présentes (**Annexe n° 1**).

6.2. Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition et plus généralement, aucun travaux et gros aménagements intérieurs ou extérieurs sans l'accord exprès du Bailleur. En cas d'autorisation donnée par le Bailleur, tous les travaux que fera exécuter le Preneur le seront sous sa seule responsabilité, à ses risques et périls et sous la surveillance du Bailleur ou de tout professionnel qu'il jugerait utile.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation de ses propres travaux, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces sujets.

Tous embellissements, améliorations, aménagements ou agencements, travaux quelconques effectués par le Preneur dans les Locaux Loués deviendra, à la discrétion du Bailleur et sans formalité particulière, la propriété de ce dernier sans indemnité au Preneur, en ce compris en cas de renouvellement du Bail.

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 qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objets 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.

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

Le Bailleur autorise le Preneur à réaliser, à ses frais, les travaux d'aménagement, conformément au descriptif technique sommaire fourni par le Preneur (**Pièce n° 2**).

L'autorisation donnée par le Bailleur pour la réalisation des travaux ci-avant décrits ne saurait emporter une quelconque responsabilité de ce dernier. Le Preneur étant seul responsable des travaux qu'il entreprend de réaliser.

Article 7 - Entretien

A. La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux liés à l'usure normale, liées à la vétusté, rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou rendues nécessaires par son propre fait incombent dans leur intégralité au Preneur ; à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur prendra à sa charge l'entretien et la réparation à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, même en cas de non-conformité, de toutes installations et gros équipements y compris les canalisations, appareils, conduits d'aération, fermetures et plus généralement, tous les éléments garnissant ou composant les Locaux Loués, sans exception, notamment les transformateurs et les équipements de climatisation ou d'adduction d'eau. En particulier, le Preneur sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre pouvant être exigé par toute compagnie distributrice.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

De manière générale, le Preneur effectuera, à ses frais, tous les travaux de mise en conformité quels qu'ils soient et qui seraient rendus nécessaires ou obligatoires par l'évolution de la réglementation, qu'ils aient ou non fait l'objet d'une injonction administrative. Il en résulte par ailleurs qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, venait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués ou plus généralement la réalisation de travaux, soit du fait de l'activité spécifique du Preneur, soit en raison de la destination de l'immeuble ou des Locaux, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de sa clientèle.

B. Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles qu'énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement au prorata des surfaces occupées.

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

C. Le Preneur devra, pendant toute la durée du présent Bail, de ses renouvellements et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui en parfait état de propreté, d'entretien, de réparations, y compris en cas de vétusté ou d'un vice caché, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil restant à la charge du Bailleur, de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en parfait état d'entretien et de réparations. Il devra déférer à toute injonction du Bailleur à cet effet, même en cours de Bail.

D. Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, quinze jours calendaires après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place, lesdites prestations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours calendaires de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Article 8 - Visite et Surveillance

Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués à tout moment pendant le cours du Bail, sous réserve de respecter un préavis de 48 heures et sauf urgence, pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux dans les conditions prévues au présent Bail. Le Bailleur pourra également les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les Locaux Loués, tout enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

La visite des lieux en vue de leur location ou de leur vente pourra intervenir chaque jour de dix heures à dix-huit heures sous réserve de prévenir le Preneur la veille pendant les périodes d'ouverture des locaux et au moins 48 heures à l'avance pendant les périodes de fermeture, sauf cas d'urgence.

Article 9 Charges - Impôts - Taxes

Le loyer est stipulé net de toutes charges pour le Bailleur, le Preneur s'étant engagé en toute connaissance et sans aucune réserve, à supporter la quote-part de toutes les charges afférentes aux Locaux Loués, en ce compris la quote-part éventuelle de parties communes attachée auxdits Locaux Loués.

En conséquence, le Preneur remboursera au bailleur en sus du loyer, sa quote-part des charges et prestations de toute nature afférentes au Locaux Loués et à l'immeuble dont ils dépendent et qui peuvent être mis à la charge des locataires en vertu de la réglementation à la date d'établissement des présentes.

Notamment, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote part de charge relative à l'impôt foncier qui comprend la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, etc.

A titre d'information, le montant du prorata de l'impôt foncier pour les Locaux Loués au titre de l'année 2022 s'est élevé à euros.

La liste de ces charges et prestations ainsi que leur répartition entre le Preneur et le Bailleur figurent en annexe du présent bail (**Annexe n° 3**).

En cours de bail, le Bailleur informera le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

A titre d'information, la somme correspondante à la quote part de contribution aux charges supportées par le Preneur pour l'année 2022 était fixée à 360 euros HT, dont le détail figure en annexe (**Annexe n° 4**).

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

Ces sommes seront payées par le Preneur au Bailleur en même temps que chaque terme de loyer.

En outre, le Bailleur adressera chaque année l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce qui inclura la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

Article 10 - Responsabilité - Recours - Assurances

10.1. Assurance du Preneur

Le Preneur doit faire garantir les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées, ainsi que toutes installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux Loués, y compris les honoraires d'experts amiables, contre :

- L'incendie,
- La foudre,
- Les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- Toutes explosions,
- Dommages électriques,
- Chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- Chocs de véhicules terrestres,
- Ouragans, tempêtes, tornades, cyclones,
- Catastrophes naturelles,
- Vandalisme, malveillance, sabotage,
- Dégâts des eaux.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'assurance de ses mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux Loués et des détériorations immobilières consécutives à un vol ou à une tentative de vol par effraction.

Le Preneur doit enfin garantir sa Responsabilité Civile, vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel.

Le Preneur s'oblige à maintenir constamment, pendant toute la durée fixée contractuellement entre les Parties, la ou les primes d'assurance décrites ci-dessus. Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur une attestation des assurances souscrites, en cours de validité, pour la première fois, lors de la signature des présentes, puis chaque année à la date de renouvellement des garanties souscrites.

10.2. Renonciations à recours

Le Preneur renonce à tout recours, envers le Bailleur, ses mandataires, préposés ou leurs assureurs, suite aux événements ci-avant définis et fera renoncer ses propres assureurs à tout recours contre ces derniers en leur adressant une copie du présent bail, pour tous préjudices sans restriction, quelle que soit la cause ou l'origine des dommages, même dans le cas où l'accès des lieux loués est rendu impossible pour quelque raison que ce soit et sans limitation.

Notamment, le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble,
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux Loués toute partie commune de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux Loués ou de dégradations ou destructions dans Locaux Loués, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ; ou encore,
- au cas où les Locaux Loués se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à adresser une réclamation au Bailleur en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

A titre de réciprocité, Le Bailleur déclare renoncer à tout recours envers le Preneur, ses assureurs, ses mandataires, préposés ou leurs assureurs suite aux évènements ci-dessus définis.

Par ailleurs, le Bailleur avise ses assureurs de cette renonciation à recours afin que ces derniers en prennent acte.

10.3. Sinistres

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il en résulte aucun dégât apparent et ce dans un délai de trois jours ouvrables.

Dans le cas où pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués venaient à être détruits, entièrement ou partiellement, le bail serait résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur.

Le bail serait également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 11 - Cession de bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce (ci-après le « Cessionnaire »), sous réserve d'avoir obtenu l'agrément préalable et par écrit du Bailleur quant à la personne du Cessionnaire.

Le Cessionnaire devra présenter des garanties de solvabilité suffisantes lui permettant de faire face à l'ensemble des obligations mises à la charge du Preneur au terme du Bail (notamment, mais non exclusivement, en ce qui concerne le paiement des loyers, charges et taxes de toutes natures).

En tout état de cause, l'activité projetée par le Cessionnaire ne devra pas être susceptible d'entraîner des nuisances pour l'immeuble ou le voisinage. Enfin, l'activité projetée par le Cessionnaire ou sa modalité d'exploitation ne doit pas être susceptible d'entraîner une diminution de valeur du fonds de commerce.

En cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur dans les 15 jours suivant la signature d'un avant-contrat et, en tout état de cause, 45 jours avant la date de réalisation de la cession :

- (i) l'ensemble des informations utiles concernant le Cessionnaire (en particulier les éléments relatifs à la solvabilité du Cessionnaire et ceux relatifs à l'activité précise projetée) ; ainsi que
- (ii) les clauses et conditions de la cession projetée (en particulier le montant et les modalités de paiement du prix).

Le Bailleur disposera alors d'un délai de 10 jours pour notifier son intention :

- (i) de donner ou non son agrément ; ou encore
- (ii) de se substituer au cessionnaire dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues.

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas d'agrément et en l'absence de volonté de se substituer au Cessionnaire (ou s'il n'indique pas sa volonté de se substituer au Cessionnaire dans le délai imparti) le Bailleur devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée par LRAR au moins 15 jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions du droit au Bail ou du fonds de commerce. Le Bailleur disposera d'un délai de dix (10) jours à compter de la notification de l'acte pour faire connaître, dans les mêmes formes, son intention de concourir ou non à l'acte. Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

Il sera remis au Bailleur, dans les vingt-et-un (21) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

En tout état de cause et en tout cas de cession du fonds de commerce, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toutefois et conformément aux dispositions de l'article L. 145-16 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Article 12 - Sous location :

Toute sous-location totale ou partielle est expressément interdite au Preneur.

Il en est de même de la domiciliation.

Article 13 - Restitution des biens immobiliers donnés à bail

13.1. Trois mois avant de déménager, les Parties se réuniront pour effectuer un pré-état des lieux de sortie ayant pour objet de déterminer les travaux de remise en état à réaliser par le Preneur et les aménagements et travaux du Preneur que le Bailleur souhaite conserver. Le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

En fin de jouissance, le Preneur devra remettre ses surfaces en parfait état d'entretien, de maintenance préventive et de réparations locatives en renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code civil.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

13.2. Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations pour l'expiration du bail, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations et pourra les faire réaliser aux frais avancés du Preneur.

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

Si les travaux ne sont pas réalisés avant la fin du Bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer en vigueur majoré de 50% calculée au *pro rata temporis*, à laquelle s'ajoute les charges, taxes et autres accessoires du loyer, pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués, nécessaire à la réalisation des travaux ou réparations incombant au Preneur, au-delà de l'expiration du Bail, sauf à ce que le retard soit dû à un défaut ou retard d'information du Preneur, par le Bailleur, quant au choix de celui-ci de conserver les aménagements du Preneur ou de demander la remise en état des lieux.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 14 - Taxes

T.V.A. : Le Preneur paiera en même temps que chaque appel de loyer la T.V.A. Il s'engage à acquitter toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 15 - Charges et accessoires

Le Preneur supportera toutes les charges, contributions 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 dans les lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

Article 16 - Loyer

16.1. Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le règlement d'un loyer annuel de 36 000 euros HT et hors charges.

Ce loyer est un loyer global, toutes surfaces confondues.

16.2. Franchise de loyer

A titre purement commercial, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer hors charges et impôts d'une durée de 6 mois.

Durant cette période de franchise, le paiement des charges et impôts demeure pleinement exigible.

16.3. Paiement du loyer, des charges et impôts

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, par virement bancaire le loyer et ses accessoires, provision pour charges et provision pour taxe foncière mensuellement et d'avance.

Article 17 – Dépôt de garantie

Au plus tard au jour de la signature du bail, le Preneur dépose entre les mains du Bailleur, une somme égale à deux mois de loyer hors taxes, hors charges. Ce dépôt sera dûment réajusté, proportionnellement au loyer, dans les mêmes conditions et aux mêmes dates de manière à toujours représenter deux mois de loyer hors taxes et hors charges en vigueur.

Il sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels et ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il 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 état des Locaux Loués par le Preneur conformément à ses obligations aux termes des présentes.

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

Article 18 – Clause d'indexation

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

L'indice de base étant le dernier Indice des Loyers Commerciaux connu au jour de la prise d'effet des présentes, soit celui du 1^{er} trimestre 2023 (128.68), l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi pour la révision, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés.

En cas de suppression pure et simple de l'indice 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.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 19 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, ainsi qu'en cas de défaut de paiement de tout ou partie du loyer et de ses accessoires au terme convenu, un mois après commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

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.

Article 20 - Clause pénale

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire ci-dessus, le Preneur s'engage dans le cas où le Bailleur devrait recouvrer toute somme due par les voies judiciaires ou par l'envoi de lettre recommandée avec accusé de réception, à régler en plus des loyers accessoires et frais réclamés, une pénalité forfaitaire de 10 % du montant desdites sommes, pour couvrir le Bailleur des frais exposés par lui et ce, non compris les frais taxables légalement à la charge du Preneur.

Bailleur : Société SHERMAN

Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

Article 21 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social et le Preneur dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les Parties seront de la compétence exclusive des Tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Article 22 - Environnement

22.1. État des Risques et Pollutions

Un Etat des Risques et Pollutions est annexé au Bail au cas où les Locaux Loués sont situés dans une des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement (**Annexe n° 5**).

Le Bailleur déclare que l'immeuble, objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

22.2. Diagnostic de Performance Énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Diagnostic de Performance Énergétique est annexé aux présentes (**Annexe n° 6**).

22.3. Amiante

Conformément aux dispositions des articles R.1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » du Code de la santé publique, la « Fiche Récapitulative » prévue à l'article R 1334-29-5 dudit Code étant jointe en annexe du présent bail. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R.1334-29-5 2° du Code de la santé publique.

Article 23 – Honoraires de commercialisation

23.1. Honoraires de commercialisation

La présente transaction a été conclue par l'intermédiaire de la société LAIR IMMOBILIER sise 66 rue aux Sieurs – 61000 ALENCON.

Les honoraires de transaction seront réglés à la signature des présentes à hauteur de :

4900 € hors taxes, soit 5880 € hors toute charge comprise à la charge du PRENEUR.

23.2. Honoraires de rédaction

Les honoraires de rédaction du présent Bail d'un montant de 1 500 euros HT, soit 1 800 euros TTC, seront intégralement supportés par le Preneur.

Bailleur : Société SHERMAN

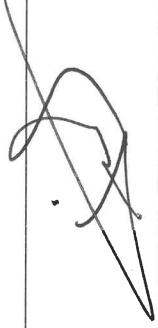
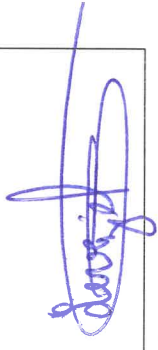
Preneur : Société LM DECO

Locaux sis : 51 rue d'Alençon – 61250 CONDE SUR SARTHE

Article 24 – Annexes

- Annexe n° 1 : Plans des locaux avec servitude
- Annexe n° 2 : Liste des travaux réalisés par le Bailleur dans l'immeuble
- Annexe n° 2 : Descriptif des travaux du Preneur
- Annexe n° 3 : Liste des charges
- Annexe n° 4 : Charges année 2022 + Impôt foncier année 2022
- Annexe n° 5 : Etat des risques et pollutions
- Annexe n° 6 : Diagnostic de performance énergétique

Fait en deux exemplaires à Alençon le 2 octobre 2023

Nom, prénom du signataire	Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »
La société SHERMAN Représentée par Virgile PIGNOT	lu et approuvé 
La société LM DECO Représentée par Mehdi LEVEZIEL	lu et approuvé 

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

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

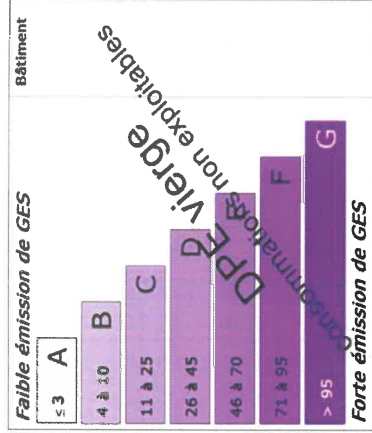
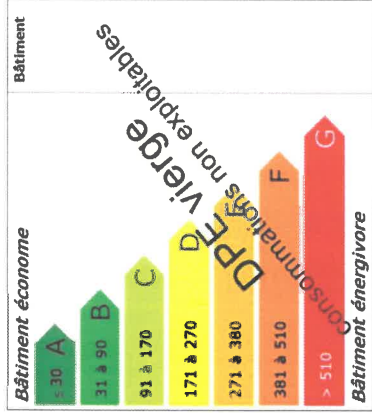
N° :	2019071053DT	Date (visite) : 18/07/2019
Valable jusqu'au :	17/07/2029	Diagnostiqueur : .Emmanuel Beuneche
Le cas échéant, nature de l'ERP : M: Magasins de vente, centres commerciaux		Signature :
Année de construction : .. 1948 - 1974		

Adresse : 51 RUE D'ALENCON 61250 CONDE SUR SARTHE	
☐ Bâtiment entier	☐ Partie de bâtiment (à préciser)
S _{th} : 532 m ²	
Propriétaire :	
Nom :	SCI SNFS
Adresse : 2 BIS RUE DUPONT DE L'EURE	
95020 PARIS	

Consommations annuelles d'énergie
Période des relevés de consommations considérée : ...non précisées...

Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
détail par usage en kWh _{EF}	détail par usage en kWh _{EP}	
Éclairage	-	-
Bureautique	-	-
Chauffage	-	-
Eau chaude sanitaire	-	-
Refroidissement	-	-
Ascenseur(s)	-	-
Autres usages	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-
Abonnements	-	-
TOTAL	-	-

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	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
Consommation estimée : - kWh _{EP} /m ² .an	
Estimation des émissions : - kg _{eq} CO ₂ /m ² .an	



ve m

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Béton banché donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure Cloison de plâtre donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur avec isolation intérieure Cloison de plâtre non isolée donnant sur un local chauffé Cloison de plâtre donnant sur cuisine Cloison de plâtre donnant sur reserve	Système de chauffage : Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000 <u>Emetteurs:</u> Radiateurs	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel)
Toiture : Platond en plaque de plâtre donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation intérieure	Pompe à chaleur air/air avec programmeur (système individuel)	Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal avec 30-60% de double vitrage Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage	Système de refroidissement : Pompe à chaleur (divisé) - type split	Système de ventilation : Naturelle par conduit
Plancher bas : Plancher bois sur solives bois non isolé donnant sur un terre-plein Plancher inconnu donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

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

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

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

Commentaires:

Néant

18 m

Conditions spécifiques :

- Le client doit s'assurer de l'accessibilité des bâtiments concernée par la mission, aux éléments de la construction et aux ouvrages accessibles lors de l'intervention sur site.
- Les conseils d'améliorations de la performance énergétique du bien concerné, n'a pour seul but l'information au propriétaire et à son acquéreur de l'énergie consommée dans des conditions normalisées (exemple : degré de température).
- Le mode de vie et d'usage personnel du chauffage du bien, ou de sa climatisation, par ses occupants, telle-que la température souhaitée, n'intervient pas dans l'analyse du présent diagnostic.
- Les éléments de calcul comme la surface habitable, ou la surface utile, permettent d'effectuer l'étude énergétique du bien inspecté et de définir la consommation conventionnelle des locaux chauffés. Cette donnée, ainsi que toutes les autres précisées, ne peuvent en aucun cas être utilisées à d'autres fins.

En cas d'absence d'une mission commandée distincte pour déterminer précisément la surface habitable ou la surface utile du bien, la surface retenue est celle que le donneur d'ordre aura communiquée à l'opérateur. Cette surface communiquée sera réputée exacte. En cas d'erreur du fait du maître d'ouvrage, ou de son représentant, dans l'estimation de la surface nécessaire à la bonne exécution de la réalisation du DPE, la responsabilité du cabinet BEUNECHÉ ne saura être engagée.

- Les montants donnés dans le cadre des recommandations ne sont qu'indicatifs et n'intègrent pas les coûts additionnels (travaux de finitions, embellissements...).
- Le fonctionnement des systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire de refroidissement, de ventilation, ... n'a pas été vérifié lors de ce diagnostic.
- Les données communiquées dans le descriptif technique fourni dans ce DPE sont destinées pour un usage uniquement informatif.

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

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 chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ☐ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ☐ Étendre 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

Néant

mf vp

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Remplacement de l'ECS existant par un ECS thermodynamique	Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique. Détail : Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'inoccupation importante, vous pouvez arrêter le système de chaude sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.
Installation d'une VMC hygroréglable	Recommandation : Mettre en place une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable. Détail : La VMC permet de renouveler l'air intérieur en fonction de l'humidité présente dans les pièces. La ventilation en sera donc optimum, ce qui limite les déperditions de chaleur en hiver
Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/eau	Recommandation : Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/eau. Détail : La pompe à chaleur air/eau prélève la chaleur présente dans l'air extérieur pour chauffer de l'eau, afin d'assurer les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire de votre logement. En remplacement ou en complément de votre chaudière fioul ou gaz, les pompes à chaleur air/eau constituent une alternative économique et écologique aux chaudières classiques, tout en assurant votre confort.

Commentaires

En l'absence de facture, nous sommes donc dans l'impossibilité d'établir une étiquette énergie. Conformément à la réglementation, nous limitons alors le diagnostic aux autres éléments de l'arrêté (descriptif du bien, des équipements thermiques et de l'enveloppe du bâtiment, recommandations d'amélioration, etc.).

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

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

Date (visite) : 18/07/2019

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**
Nom de l'opérateur : Emmanuel Beuneche, numéro de certification : 8036748 obtenue le 06/03/2018

vp ml



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 2019071053DT

Réalisé par Emmanuel BEUNECHÉ

Pour le compte de CABINET D'EXPERTISES BEUNECHÉ

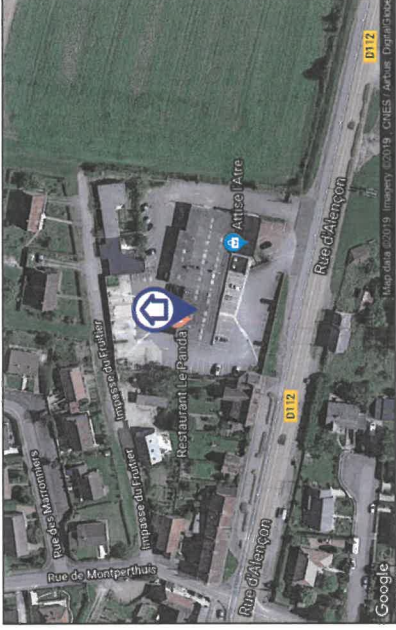
Date de réalisation : 18 juillet 2019 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2360-15-0049 du 21 mai 2015.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
51 Rue d'Alençon
61250 Condé-sur-Sarthe
Vendeur
SCI SNFS



SYNTHESE

A ce jour, la commune de Condé-sur-Sarthe 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	Réf.
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	approuvé	22/05/2001	non	non	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible*				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif**				oui	-	-

* 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 8).
** Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français 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.

SOMMAIRE

Synthèse.....	1
Imprimé officiel.....	2
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	3
Déclaration de sinistres indemnisés.....	4
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	5
Annexes.....	6

vp mp

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, 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

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

n° 2360-15-0049 du 21/05/2015

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 18/07/2019

2. Adresse

51 Rue d'Alençon
61250 Condé-sur-Sarthe

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

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

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

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

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation : ☐ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐ Avalanche
☐ Mouvement de terrain ☐ Mvt terrain-Sécheresse ☐ Séisme ☐ Eruption volcanique
☐ Feu de forêt ☐ autre ☐ Cyclone ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers ☐ Affaissement ☐ Effondrement ☐ Tassement ☐ Emission de gaz
☐ Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ autre ☐

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

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque Industriel ☐ Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Projection
☐ L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement
☐ L'immeuble est situé en zone de prescription

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

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

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'arrêté et les Décrets n°2010-1264 / 2010-1255 du 22 octobre 2010,

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

zone 5 ☐ Forte ☐ Moyenne ☐ Modérée ☐ Faible ☒ zone 2 ☒ zone 1 ☐ Très faible

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R.125-23 du code de l'environnement et R.1335-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif ☐ zone 3 ☒ X ☐ zone 2 ☐ zone 1 ☐ Faible

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

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

oui ☐ non ☐

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'information sur les Sols (SIS)

Aucun secteur relatif à l'information sur les sols n'a été arrêté par le Préfet à ce jour

oui ☐ non ☐ sans objet ☒ X

Parties concernées

Vendeur SCI SNFS

à

le

Acquéreur

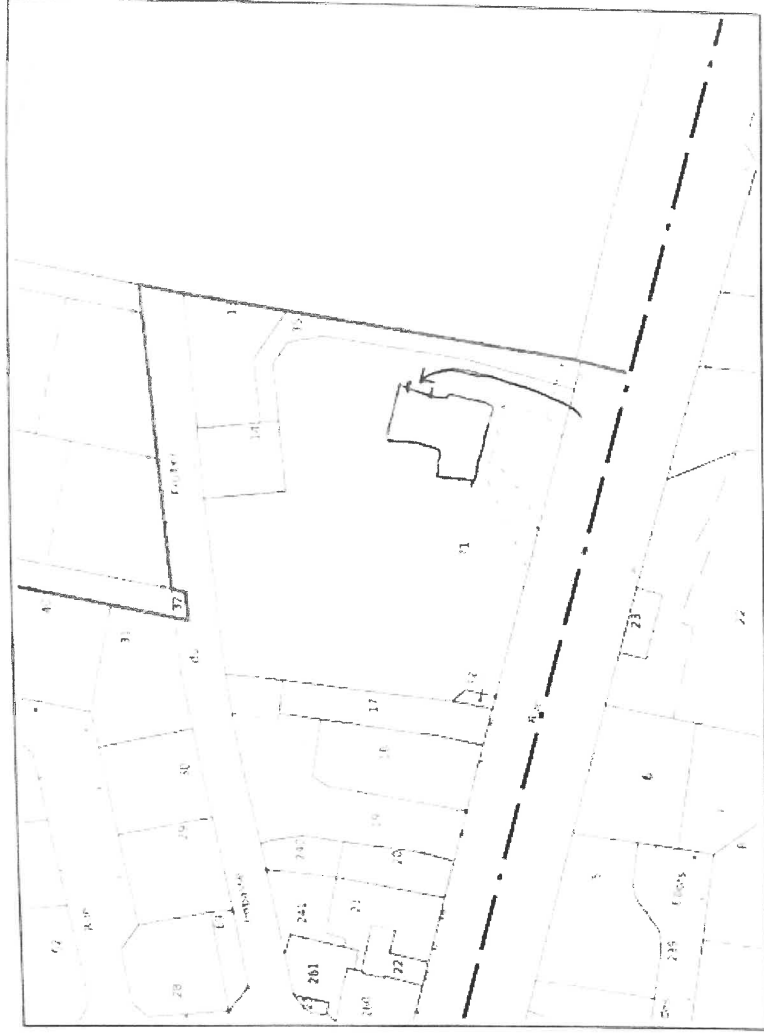
à

le

Attention ! Si n'imploquant pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état. Article 125-5 (VI) du Code de l'environnement : En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Bail 51 rue d'Alençon, cède son bail
SIC SHERMAN

Annexe Servitude de passage



Authorisation pour une servitude
de passage pour camion pour
accéder à leur local via
la porte sectionnelle

Inventaire des catégories de charges liées au bail

Catégories de charges / prestations			Charge Preneur	Charge Bailleur	Indication si à la date de l'Annexe Charge / Prestation Non existant
Contrats de maintenance :					
Ascenseur (s)			100%	0%	Non existant
Climatisation			100%	0%	Non existant
Chauffage			100%	0%	
Toiture / Terrasse			100%	0%	
Nacelles			100%	0%	Non existant
Ouvrants / Serrurerie			100%	0%	Non existant
Porte(s) automatique(s)			100%	0%	Non existant
Nettoyage			100%	0%	
Plomberie			100%	0%	
Réseaux			100%	0%	
Installations électriques			100%	0%	
Fluides / Abonnements :					
Electricité			100%	0%	
Eau chaude			100%	0%	
Eau froide			100%	0%	
Fuel			100%	0%	
Gaz			100%	0%	
Téléphone			100%	0%	
Télesurveillance			100%	0%	Non existant
Autres charges :					
Honoraires mandataire - Gestion des loyers			0%	100%	Non existant
Honoraires mandataire - Gestion Immobilière et Technique			100%	0%	Non existant
Honoraires Syndic			100%	0%	
Charges Syndic			100%	0%	
Charges et honoraires AFUL/ASL			100%	0%	Non existant
Entretien et réparations diverses			100%	0%	
Gardiennage			100%	0%	Non existant
Mise en conformité Immeuble hors travaux (Article 606 du Code Civil)			100%	0%	
Mise en conformité Locaux loués hors travaux (Article 606 du Code Civil)			100%	0%	
Assurance Bailleur			100%	0%	
Accueil			100%	0%	Non existant
Frais et honoraires de contentieux			100%	0%	
Etat des lieux (Huissier)			50%	50%	Non existant
Etat des lieux amiable			100%	0%	
Impôts et taxes :					
Taxes foncières y compris taxes additionnelles et frais de rôle			100%	0%	
Taxes enlèvement ordures ménagères			100%	0%	
Impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués de l'immeuble			100%	0%	
Impôts, taxes et redevances liés à des services dont bénéficie le Preneur			100%	0%	
Taxe sur les bureaux			100%	0%	
Taxe sur les locaux commerciaux			100%	0%	Non existant
Taxe sur les locaux de stockage			100%	0%	Non existant
Taxes municipales (taxe balayage)			100%	0%	
Impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Propriétaire de l'immeuble			100%	0%	
Travaux :					
Mise en conformité Immeuble relevant de l'Article 606 du Code Civil			0%	100%	
Mise en conformité Locaux loués relevant de l'Article 606 du Code Civil			0%	100%	
Travaux visant à remédier à la vestuté et relevant de l'Article 606 du Code Civil			0%	100%	
Travaux visant à remédier à la vestuté ne relevant pas de l'Article 606 du Code Civil			100%	0%	
Ravalement façades			100%	0%	
Nettoyage façade			100%	0%	
Remise en état des équipements			100%	0%	
Article 605 du Code Civil			100%	0%	
Article 606 du Code Civil (interprétation stricte hors jurisprudence)			0%	100%	
Honoraires liés à la réalisation de travaux Article 606 du Code Civil			0%	100%	

vp ml