

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL
(Articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur SALMON Christian Albert René né le 17/01/1951 à CHAVAGNE de nationalité Française,
,domicilié LE CAMPUS B 53 23, Boulevard de Malard à NARBONNE (11100)

(ci-après dénommé Le Bailleur)

D'une part

ET :

La société BLAIZOT, Société à Responsabilité Limitée, immatriculée au RCS de ALENCON sous le n° 497.768.481, dont le siège social est Le Napoli, 158, grande rue à ALENCON (61000) prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Benoit BLAIZOT

(ci-après dénommé Le Preneur)

D'autre part

Ensemble « Les Parties »

EXPOSE PREALABLE

1) Par acte en date du 26 juillet 1993, au rapport de Maître Jacques GUINGUENE, Notaire à Saint-Germain-Sur-Ile (35), Monsieur Christian SALMON a donné à bail à titre commercial, en renouvellement d'un bail précédent du 24 octobre 1984, à la SARL NAPOLI II les lots 1, 2, 5, 10 et 15 de l'ensemble immobilier sis 154 à 158 Grand Rue à ALENÇON (Orne), pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} octobre 1993.

2) Par acte du 2 décembre 1997, la société NAPOLI II a vendu à Monsieur et Madame Joël BILHEUX le fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail sus-énoncé.

3) Par exploit en date du 29 mars 2002, Monsieur SALMON a délivré à aux époux BILHEUX un congé avec offre de renouvellement pour le 1^{er} octobre 2002.

4) Par acte en date du 14 mars 2005, Monsieur et Madame BILHEUX ont cédé leu Fonds de Commerce à la société VILLENEUVE.

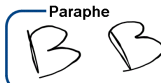
5) Par acte du 18 juin 2007, la SARL VILLENEUVE a cédé le fonds de commerce et le droit au bail à la SARL BLAIZOT.

Le même jour, un avenant au bail a été régularisé entre Monsieur SALMON et la SARL BLAIZOT aux fins de :

- Réduire l'assiette du bail aux lots 1, 5, 10 et 15
- Fixer le loyer à la somme de 9.000,00 HT par an à compter du 1^{er} juin 2007
- Prévoir le versement d'un dépôt de garantie de 750 € par moi

Paraphes

Paraphe


Paraphe


6) Par exploit en date du 27 mai 2020, Monsieur Christian SALMON a délivré à la SARL BLAIZOT un congé avec offre de renouvellement, pour la date du 30 septembre 2020, compte tenu des dispositions de l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020.

7) Par jugement du 20 juillet 2023, le Juge des Loyers Commerciaux du Tribunal Judiciaire d'Alençon a fixé le loyer de renouvellement à la somme de 13.500,00 € HT à compter du 1^{er} octobre 2020.

Ceci rappelé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail, à titre commercial, au Preneur qui l'accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, aux conditions énoncées ci-après et conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants et R 145-1 et suivants du Code de Commerce.

1. DESIGNATION

Ville d'ALENÇON (61000)
154 à 158 Grande Rue

Dans un ensemble immobilier cadastré section BW n°43 et 291, les lots de copropriété suivants

- **LOT UN (1)** comprenant :

Dans le bâtiment A au rez-de-chaussée : sur rue, une boutique à usage de salle de restaurant avec terrasse couverte (la terrasse étant incluse dans la propriété). Sur Cour, une cuisine, une réserve, un WC, lavabos.

Et les deux cent seize millièmes (216/1000èmes) des parties communes générales et notamment du sol

- **LOT CINQ (5)** comprenant :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, : sur cour, une pièce et une remise sans fenêtre

Et les soixante-douze millièmes (72/1000èmes) des parties communes générales et notamment du sol

- **Lot DIX (10)** comprenant :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage : grenier sur tout le bâtiment B.

Et les douze millièmes (12/1000èmes) des parties communes générales et notamment du sol

- **Lot QUINZE (15)** comprenant :

La fraction « A » de la Cour intérieure

Et les millièmes y attachés

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BELLANGER, Maître CORNILLE, Notaires à ALENÇON (61) et Maître GAULLIER, Notaire à SAINT ELLIERS LES BOIS (61), les 30 et 31 juillet 1979, publié au Bureau des Hypothèques d'Alençon, le 5 septembre 1979, volume 1866, n°8, et ayant fait l'objet d'un modificatif dressé par Me BELLANGER en 1984,

➤ *Annexe 1 : Plan cadastral*

Ainsi au surplus que lesdits biens existent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve, sans qu'il ne soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant en avoir eu parfaitement connaissance avant la signature des présentes, et qu'ils conviennent à l'exercice de son activité.

Paraphes

Paraphe
CS

- 2/14 -

Paraphe
B B

2. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9)** années entières et consécutives, commençant à courir rétroactivement le **1^{er} octobre 2020** pour s'achever le **30 septembre 2029**.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

3. DESTINATION

L'immeuble présentement loué devra exclusivement être utilisé par le Preneur à l'exploitation de l'activité de : **«Restaurant et pizzeria»**

Le Preneur ne pourra en faire d'autres usages, même temporairement et étant entendu que le Preneur devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ce commerce, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux 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.

4. ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation d'aucune sorte.

Il déclare parfaitement les connaître pour les exploiter depuis 2017.

Les Parties se sont réunies en novembre 2021 pour constater l'état des locaux, et on a cette occasion pris des photographies, qui sont annexés aux présentes, et valent état des lieux.

➤ *Annexe 2 : Photographies des locaux valant état des lieux*

Le Preneur effectuera toutes les démarches aux fins d'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, et ce sans recours contre le bailleur.

5. LOYER

5.1. Montant initial

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TREIZE MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES

Ce loyer est payable mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois, par terme de 1125 € HT, par virement, au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il indiquerait au Preneur.

Paraphes

Paraphe
CS

- 3/14 -

Paraphe
B B

5.2. Indexation

Le présent loyer variera automatiquement, à chaque échéance triennale du bail, proportionnellement à l'Indice des Loyers Commerciaux. La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale des articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce qui est de droit.

Le réajustement du loyer se fera tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit sans notification préalable par la seule échéance du terme.

L'indice de base retenu est le dernier publié à la date de prise d'effet des présentes, soit celui du 2^e trimestre 2020 (115,42) ; l'indexation se faisant chaque année sur la base du même trimestre.

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

6. OBLIGATIONS DU PRENEUR

6.1. Entretien – Réparations

Le Preneur entretiendra l'immeuble loué en bon état, en effectuant au fur et mesure qu'ils deviendront nécessaires, y compris en raison de la force majeure, de la vétusté, ou des prescriptions administratives, tous les travaux de réparations, réfections et remplacement à l'exception de ceux limitativement énumérés à l'article 606 du Code Civil, et ce conformément aux dispositions de l'article R145-35 du Code de Commerce.

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté, la force majeure ou les prescriptions administratives, tout ce qui concerne les installations et éléments d'équipement à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation...) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, des portes et volets, les glaces, vitres, peinture et tapisserie, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries, bardages dans la mesure où ces remplacement ne relèveraient pas des grosses réparations listées à l'article 606 du code civil.

Il devra notamment procéder à l'entretien complet de la devanture et des fermetures de la boutique ; le tout devra constamment être maintenu en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les cinq ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses ou menues, et même les réfections et remplacements, qui deviendront nécessaires au cours du bail aux devanture, vitrine, glaces et vitres, volets et rideaux de fermeture de la boutique seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient rendues nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, que ce soit dans les lieux loués ou dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés à l'immeuble loué en cas de troubles publics, émeutes, grèves, catastrophes naturelles... ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

Paraphes

Paraphe
CS

- 4/14 -

Paraphe
B B

6.2. Obligation de jouissance paisible, surveillance et gardiennage

Le Preneur devra jouir raisonnablement des lieux loués.

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 et l'hygiène, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

De même, il devra veiller à ne rien entreposer dans les parties communes de l'immeuble.

Tout abus de jouissance entraînera le remboursement par le Preneur des dommages et intérêts auxquels le bailleur pourrait être condamné à la demande d'autres occupants de l'immeuble, en raison du préjudice causé à ces derniers.

6.3. Respect de la législation et de la réglementations – travaux de mise aux normes

Sous réserve des dispositions de l'article R145-35 du Code de Commerce, Le Preneur devra assurer l'exploitation de son activité selon les prescriptions légales, réglementaires ou administratives auxquelles le local est ou sera assujéti.

Il devra ainsi faire exécuter tous les travaux de réparations et réfections nécessaires au respect des règles d'hygiène, de sécurité, de salubrité, d'accessibilité, performances énergétiques, normes environnementales et autres normes applicables à son activité et au local, que ceux-ci soient ou non prescrits par l'autorité administrative, même lorsque ces travaux sont rendus nécessaire par la vétusté ou la force majeure.

Il devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait un recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités administratives compétentes concernant les modalités d'occupation de l'immeuble loué, selon la destination convenue.

Il en sera de même de toutes les autorisations administratives qui s'avèreraient nécessaires pour l'aménagement et/ou l'utilisation du local ou à l'exercice de son activité dans celui-ci. En conséquence, le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les Preneurs 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.

6.4. Obligation d'exploitation et de garnissement

Le Preneur devra exploiter personnellement une activité dans le local, qui devra être maintenu constamment ouvert selon les horaires généralement pratiqués pour l'activité qu'il y exerce, exception faite de la fermeture hebdomadaire ou pour congés, et pour permettre l'exécution de travaux.

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.

Paraphes

Paraphe
CS

- 5/14 -

Paraphe
B B

6.5. Enseigne

Le Preneur ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche et aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'sage mais sous son entière responsabilité.

6.6. Obligations du Preneur vis-à-vis de la Copropriété, des autres Preneurs et du voisinage

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété, dont il a parfaite connaissance, et a toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires. Le Preneur déclare expressément avoir reçu copie, dès avant ce jour, du règlement de copropriété.

6.7. Améliorations, travaux et constructions nouvelles

6.6.1. Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, construction, installation ou aucun changement de distribution, percement de mur, cloison ou plancher, aucun cloisonnement. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Pour que le Bailleur puisse donner son accord pour l'exécution des travaux projetés par le Preneur, il devra lui être remis les plans et descriptifs des travaux qui seront parafés par lui, à la condition expresse que lesdits travaux soient préalablement autorisés par les services administratifs compétents, par la copropriété éventuellement, contrôlés par un architecte et garantis par une assurance dommage-ouvrage, lorsque celle-ci est obligatoire.

Dans le cas où des démarches ou diligences devraient être accomplies par les Bailleurs en vue d'obtenir les autorisations nécessaires, le Preneur établira les dossiers et demandes et les remettra au Bailleur qui aura pour seule obligation de les transmettre et d'aviser le Preneur de la suite donnée.

6.6.2. Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits par le Preneur, et de manière générale toute installation à demeure faites par le Preneur, resteront entièrement à la fin du bail des lieux la propriété de ce dernier sans indemnité, le Bailleur conservant la faculté d'exiger la suppression des travaux et la remise en l'état d'origine aux frais du Preneur.

Toutefois, il est expressément convenu entre les Parties que le transfert au Bailleur des risques liés aux travaux réalisés n'aura lieu qu'au départ du Preneur. De ce fait, le Preneur qui a réalisé les travaux, ou ses successeurs, demeureront seuls tenus des réparations et remplacements, de toute nature, rendus nécessaires du fait de la réalisation des travaux dans les locaux.

6.6.4. Les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation installés par le Preneur, resteront sa propriété et devront être enlevés lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

7. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Conformément à l'article R145-35 du Code de commerce, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées limitativement énumérés à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exception de celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Paraphes

Paraphe
CS

- 6/14 -

Paraphe
B B

8. RÉPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

8.1. Le Preneur souffrira quelques gênes qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seraient exécutés dans l'immeuble sans pouvoir demander aucune indemnité ou diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours.

8.2. Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche, la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de cheminée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration et en général pour l'exécution de tous travaux.

9. ASSURANCES

9.1. Garanties à souscrire

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable une ou plusieurs polices d'assurance pour garantir les agencements des locaux loués, le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, le recours des voisins et des tiers, ainsi que la perte d'exploitation.

La ou les polices d'assurances souscrites par le Preneur devront prévoir la couverture des évènements suivants :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures
- Fumées, choc d'un véhicule terrestre
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux
- Dégâts des eaux
- Actes de vandalisme et attentats
- Catastrophes naturelles

Ces garanties couvriront les biens assurés à concurrence de la valeur de reconstruction à NEUF.

Le Preneur garantira également les risques de Responsabilité Civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux, ainsi que les risques de Responsabilité Civile du fait des bâtiments, pour le compte du bailleur.

Il maintiendra ses assurances pendant tout le cours du présent Bail et acquittera exactement les primes et cotisations annuelles.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture, ainsi que du paiement des primes, dans le mois de son entrée en jouissance, et à toute réquisition du Bailleur.

9.2. Renonciations réciproques à recours

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit.

Le Preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs, les

Paraphes

Paraphe
CS

- 7/14 -

Paraphe
B B

Preneurs 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.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

9.3. Survenance d'un sinistre

Le Preneur devra déclarer dans un délai de trois jours (3 jours) jours ouvrés à son propre assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier, quel qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Les indemnités versées par la Compagnie d'Assurance en cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble loué, correspondant à la perte de l'immeuble ou à sa reconstruction seront versées au Bailleur

9.4. Aggravation des risques et surprime

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.

Dans le cas où les marchandises entreposées entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

10. IMPOTS ET TAXES

10.1. Typologie des impôts et taxes à la charge du Preneur

Le Preneur devra payer ou au besoin rembourser au Bailleur les impôts et taxes suivants :

- Contribution Foncière des Entreprises (CFE) et/ou Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), dont le Preneur est le redevable, et toutes les taxes locatives,
- Taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail,
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage,
- Taxe et redevance d'enseigne et de voirie

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le Preneur remboursera au Bailleur, les impôts, taxes et redevances nouveaux afférents aux locaux loués ou se substituant à ceux en vigueur et dont l'imputation ou la refacturation au Preneur par le Bailleur n'est pas expressément interdite par la réglementation applicable, sous réserve que le Bailleur en ait préalablement informé le Preneur.

Dans l'hypothèse d'un remboursement au Bailleur, celui-ci s'opérera dès réception de la facture correspondante.

Paraphes

Paraphe
CS

- 8/14 -

Paraphe
B B

10.2. Clé de répartition

Les impôts, taxes et redevances afférentes à l'immeuble seront supportés intégralement par le preneur dans la mesure où il a la jouissance de la totalité des lots appartenant au Bailleur dans l'ensemble immobilier.

11. CHARGES

11.1. Répartition des catégories de charges entre Bailleur et Preneur

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, les différentes catégories de charges sont réparties entre Preneur et Bailleur. Le présent article vaut inventaire au sens de l'article du Code de Commerce précité. Un inventaire récapitulatif est annexé aux présentes.

11.1.1. Typologie des catégories de charges supportées par le Preneur

Le Preneur devra supporter et au besoin rembourser au Bailleur, les charges suivantes :

- **CHARGES COMMUNES GENERALES**
 - Nettoyage et entretien des extérieurs et des abords
 - Elimination des déchets
 - Fonctionnement et entretien de l'immeuble : entretien technique, sécurité et accès bâtiment et parking, électricité extérieure et intérieure, signalisation extérieure et intérieure, canalisations et robinetteries, assainissement revêtements de sol, peinture...
 - Sécurité incendie
 - Accessibilité
 - Entretien, réfection, remplacement et travaux de mise aux normes des installations de climatisation, chauffage et VMC des parties privatives et communes
 - Entretien et réfection des liaisons mécaniques (ascenseur , monte-charges...)
 - Frais de gestion technique
 - Honoraires du syndic de copropriété, d'association syndicale ou d'AFUL, et des intervenants extérieurs
 - Assurances de l'immeuble
 - Taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes aux parties communes
- **CHARGES SPECIALES ET PRIVATIVES :**
 - Fluides
 - Entretien et réfection des installations de climatisation, chauffage et VMC
 - Elimination des déchets
 - Sécurité incendie
 - Surveillance
 - Frais de gestion technique
 - Installation et consommations téléphoniques et autres moyens de télécommunication

11.1.2. Typologie des catégories de charges supportées par le Bailleur

Le Bailleur supportera les charges suivantes sans recours contre le locataire, sauf si elles sont dues à des dégradations de son fait :

- Travaux touchant à la structure et à la solidité de l'immeuble

Paraphes

Paraphe
CS

- 9/14 -

Paraphe
B B

- Ravalement touchant à la structure
- Honoraires de gestion locative
- Assurance de l'immeuble
- Honoraires du Syndic

11.2. Clé de répartition

Les charges communes générales seront réparties entre les différents occupants en fonction des tantièmes affectés aux lots loués.

11.3. Provision sur charges

Le remboursement des charges s'effectuera par appel d'une provision versée par le Preneur, avec chaque terme de loyer.

Pour la 1^{ère} année, le montant de la provision est fixé à CENT VINGT EUROS HORS TACES (120,00€ HT) par mois.

Au terme de chaque exercice, le Bailleur établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées.

La provision sur charges sera revalorisée chaque année en fonction de la régularisation de charges de l'année précédente.

12. CESSION

12.1. Le Preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en parties, les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeurs dans le commerce (ce dernier devant toutefois obtenir au préalable et par écrit l'agrément du Bailleur).

Le Bailleur devra être appelé à toute cession, au moins 15 jours avant, et une copie de l'acte lui sera remise.

12.2. Les cessionnaires successifs seront obligés solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Quant au preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail, dans les conditions prévues aux articles de l'article L145-16-2 du Code de Commerce.

13. VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos, à charge pour lui, sauf dans les cas d'urgence, de prévenir le Preneur 24 heures à l'avance.

Dans les six mois précédents sa sortie, le Preneur devra laisser accès à l'immeuble aux personnes qui se présenteront pour louer, munies d'une autorisation du Bailleur, aux heures d'ouverture de son

Paraphes

Paraphe
CS

- 10/14 -

Paraphe
B B

commerce. Il devra en outre pendant le même temps laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux loués.

14. REMISE DES CLÉS

Le Preneur rendra les biens loués, à sa sortie, en parfait état de réparations locatives, d'entretien et de fonctionnement, et ce même si les réparations sont rendues nécessaires par la force majeure, la vétusté ou une exigence administrative.

Le Preneur devra rendre les clés des biens loués à la fin du bail ou le jour de son déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont est tenu le Preneur.

Lors de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance pour permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration de la location, en la présence du Preneur dûment convoqué à l'état des lieux.

Au cas où le Preneur dûment convoqué ne se présenterait pas aux dates et heures fixées, l'état des lieux pourra être effectué hors sa présence à la première date utile avec constat d'huissier qui sera réputé établi contradictoirement, à frais partagés, conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de Commerce.

15. GARDIENNAGE

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas et à aucun titre, être responsable de vol ou détournement dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

16. INTERRUPTION DES SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, du chauffage ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur des interruptions.

17. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, les parties conviennent du versement d'un dépôt de garantie correspondant à un (1) mois de du loyer fixe HT défini à l'article 5.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Paraphes

Paraphe
CS

- 11/14 -

Paraphe
B B

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

En cas de cession du bail ou de l'immeuble et du bail par le Bailleur, les parties conviennent expressément que le cédant devra transmettre le dépôt de garantie au cessionnaire afin que ce dernier, en sa qualité de nouveau bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le cessionnaire devant alors se substituer purement et simplement au cédant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

18. TVA

Les produits de la location ne sont en l'état pas soumis à la TVA.

Néanmoins, si du fait d'un changement de bailleur ou d'une option pour la TVA, celle-ci devait être versée par le Bailleur, 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.

19. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires ou de l'exécution d'une seule des conditions du présent bail - qui sont toutes de rigueur - et un mois après un Commandement de payer ou une Sommation d'exécuter restée sans effet et contenant l'intention du Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur.

L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Dans l'hypothèse où il se maintiendrait dans les lieux postérieurement à la résiliation, le Preneur serait débiteur d'une indemnité d'occupation correspondant à deux fois le montant du loyer.

20. DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le "Preneur" bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

21. INFORMATION SUR LES TRAVAUX REALISES ET A VENIR

Sont annexés aux présentes, conformément aux dispositions des articles L145-40-2 du Code de Commerce :

- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisé dans les 3 dernières années, précisant leur coût : NEANT
- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur ou la copropriété envisage d'accomplir dans les 3 ans suivant la signature des présentes, assorti d'un budget prévisionnel :

Paraphes

Paraphe
CS

- 12/14 -

Paraphe
B B

- Réfection intégrale de la toiture

Il est rappelé au Bailleur qu'il est tenu de communiquer, à chaque échéance triennale, conformément aux dispositions de l'article L145-40-2, ces états récapitulatifs et prévisionnels des travaux.

22. ENVIRONNEMENT – RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUTRES

22.1. Le Preneur déclare avoir été informé, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 et R125-23 du Code de l'Environnement, de la situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers, technologiques et autres, un état desdits risques et de l'information sur le sols étant annexé aux présentes.

➤ *Annexe 3 : Dossier de Diagnostic immobilier*

Le Bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L125-1 alinéa 3 et L125-2 du Code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

22.2. Le Bailleur remet en annexe du présent bail le diagnostic de performance énergétique prévu par les articles L 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

➤ *Annexe 3 : Dossier de Diagnostic immobilier*

22.3. L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997, il entre dans le champs d'application des articles R1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique

Il est annexé aux présentes la fiche récapitulative du Diagnostic Technique Amiante effectué par AGENDA DIAGNOSTIC, en date du 17 mars 2022.

22.4. Le Preneur reconnaît s'être informé auprès des services compétents de la situation des biens loués au regard de l'urbanisme et d'en faire son affaire personnelle.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble au regard des règles d'urbanisme, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le rédacteur des présentes.

23. TOLÉRANCES ET INDIVISIBILITE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

Les stipulations du présent bail et les locaux loués sont déclarées indivisibles.

24. INTANGIBILITE DU BAIL

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance de l'étendue de leurs obligations au titre du bail, qui seront toutes de rigueur en toutes circonstances, pour toute la durée du Bail, et en accepter les risques.

Elles renoncent en conséquence aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil.

25. FRAIS

Paraphes

Paraphe
CS

- 13/14 -

Paraphe
B B

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes, d'un montant de 2000,00 € HT soit 2.400 € TTC, et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et de débours d'auxiliaires de justice, et tous frais de mesures conservatoires resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme supplément de loyer.

26. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, élection de domicile est faite : par le Bailleur en son domicile et par le Preneur dans les locaux loués.

27. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties ont accepté expressément de signer le présent Bail par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil et par le biais du service DocuSign, et déclarent en conséquence que la version électronique du Bail de ce jour constitue l'original du document et est parfaitement valable et opposable entre elles.

Les Parties déclarent que le présent Bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

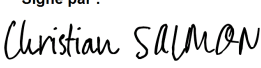
Les Parties reconnaissent que la conservation par DocuSign dudit Bail signé par DocuSign France permet de satisfaire aux exigences de durabilité au sens de l'article 1379 du Code civil.

Les Parties reconnaissent que la solution de signature électronique offerte par DocuSign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le présent acte.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du Bail signé sous forme électronique.

Pour le Bailleur

28.11.2024 | 15:34 PST

Signé par :

8B68DA6517DB4BA...

Pour le Preneur

29.10.2024 | 07:16 PDT

Signé par :

A1D6560436FF45E...

Annexes :

- 1) Plan
- 2) Photographies des locaux valant état des lieux
- 3) Dossier de diagnostic technique
- 4) Inventaire des charges

Paraphes

Paraphe


- 14/14 -

Paraphe


Département :
ORNE

Commune :
ALENCON

Section : BW
Feuille : 000 BW 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 26/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

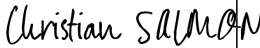
PLAN DE SITUATION

Signé par :



A1D6560436FF45E...

Signé par :



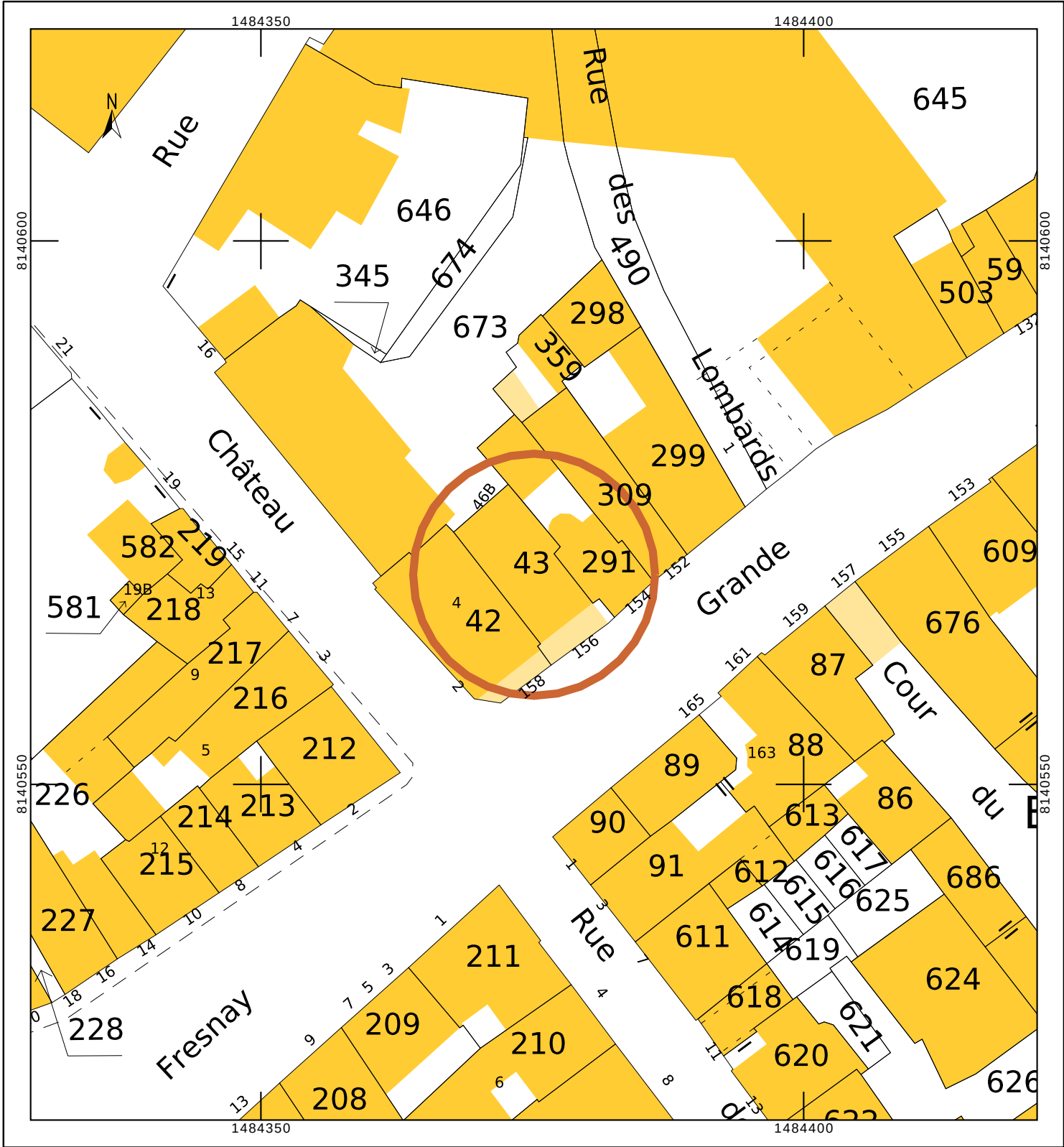
8B68DA6517DB4BA...

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique de l'Orne
6 bis rue Jean Joly 61200
61200 Argentan
tél. 0233121890 -fax
ptgc.orne@dgfip.finances.gouv.fr

Annexe n°
1

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Signé par :
Christian SALMON
8B68DA6517DB4BA...

Signé par :
[Signature]
A1D6560436FF45E...

Désignation et lieux du bien 154-156-158 Grande rue 61000 ALENÇON

L'ensemble immobilier du bien est cadastré à la Ville d'Alençon -Section B W N°43 et 291
Il se présente avec une vitrine et accès direct au commerce. Quartier St LÉONARD.

A droite de cette vitrine, une étroite porte en retrait de façade dessert un couloir avec accès à un escalier en vis en pierre distribuant les étages. Terrasse avec banne pour 12 ou 14 Personnes.

PHOTOS FAÇADE GRANDE RUE AVEC TERRASSE -2018



Travaux:

Façade entièrement refaite à neuf et Accepté par le Service Départemental D'Incendie et de Secours. Réf : N°1278 SDI/CP-La Préfète. Réalisé en 2017- 2018 par Mr SALMON CHRISTIAN
Par Arrêté Du Maire AREGL/ARVA2017-728

Lot N°1- RDC - Cuisine - Cafétéria - WC. Photos du 1^{er} 05 2024

Cafétéria /Lot N°15 Avec aération au plafond Cafétéria/Lot N°15 Avec aération au plafond



Petit Coin de Paradis

Cuisine avec sortie de Secours



Salle N°1 Côté Grande rue et sur terrasse



Sortie de Secourt dans le couloir



2ème Petite Salle (droite)



2ème Petite Salle (gauche)



2ème Fenêtre de la réserve Lot N°5



2ème Remise sans fenêtre Lot N°5



Grenier Bat. B Lot N°10 (gauche)



Grenier Bat. B Lot N°10 (droite)





SARL CABINET BROUARD

64, Rue Anne Marie Javouhey

B.P. 815

61041 ALENCON CEDEX

Tél : 02 33 27 08 59 – Fax : 02 33 82 60 57

agenda61@wanadoo.fr

Mr Christian SALMON

Dossier N° 2022-03-0312

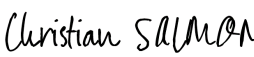
Annexe n°

3

mc2_avocat

Signé par :

A1D6560436FF45E...

Signé par :

8B68DA6517DB4BA...

Dossier de Diagnostic Immobilier

Location de locaux à usage autre que d'habitation



DTA + DPE



ERP + ENSA



Adresse de l'immeuble

Restaurant Napoli

158 Grande Rue

61000 ALENCON

Date d'édition du dossier

17/03/2022

Donneur d'ordre

Monsieur Christian SALMON



RÉGLEMENTATION

Articles L126-23 et L126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article L125-5 du Code de l'Environnement
Article L145-5 du Code de Commerce – Article R1334-29-5 du Code de la Santé Publique

En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti à usage autre que d'habitation, les documents suivants, fournis par le bailleur, sont joints au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) ⁽¹⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État des lieux

Il faut en outre s'assurer de l'existence du document suivant :

- Dossier technique amiante (DTA) ⁽²⁾⁽³⁾ : la fiche récapitulative du DTA pourra utilement être jointe à ce dossier

⁽¹⁾ Sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou d'un contrat de location saisonnière

⁽²⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽³⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr

QUI MIEUX QU'UN GRAND RESEAU PEUT VOUS PROPOSER UNE TELLE QUALITE DE SERVICE ?



Accompagnement
avant, pendant, et
après notre mission



Notre combat
pour la **qualité**



La meilleure **RC Pro** du
marché : 3 000 000 €/an
et par cabinet



Un **site internet**
reprenant les textes
réglementaires



Tout savoir sur
les diagnostics
en **3 minutes**



Des rapports disponibles
sur l'**extranet**



SARL CABINET BROUARD

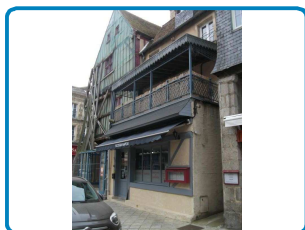
64, Rue Anne Marie Javouhey

B.P. 815

61041 ALENCON CEDEX

Mr Christian SALMON
Dossier N° 2022-03-0312

Note de synthèse

Adresse de l'immeuble**Restaurant Napoli****158 Grande Rue****61000 ALENCON**Date d'édition du dossier**17/03/2022**Donneur d'ordre**Monsieur Christian SALMON**Réf. cadastrale**Non communiquées**N° lot**Sans objet**

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.

**DPE****Etiquette vierge**

Limite de validité :
 16/03/2032

**ERP****Présence de risque(s)**

Plan de prévention des risques : Aucun – Sismicité : 2 (faible) – Secteur d'information sur les sols : Non – Potentiel radon niveau 3 : Oui

Limite de validité :
 16/09/2022

**ENSA****Hors zone de bruit**

Limite de validité :
 Non définie



SARL CABINET BROUARD

64, Rue Anne Marie Javouhey

B.P. 815

61041 ALENCON CEDEX

Tél : 02 33 27 08 59 – Fax : 02 33 82 60 57

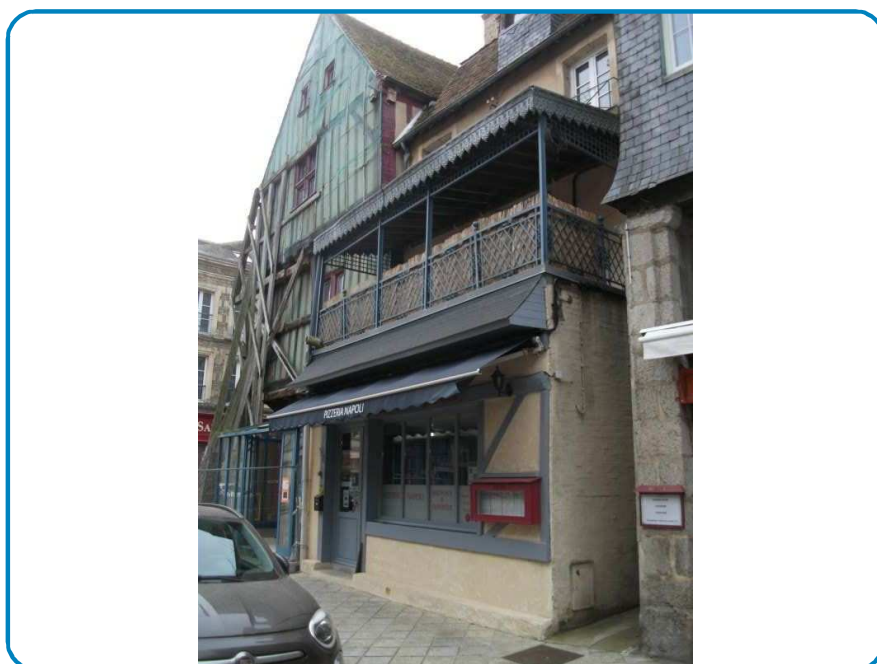
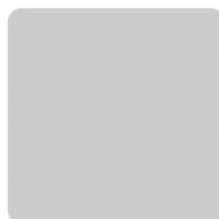
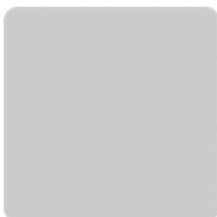
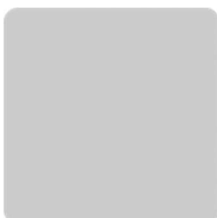
agenda61@wanadoo.fr

Mr Christian SALMON

Dossier N° 2022-03-0312

Dossier Technique Amiante

Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-17, R1334-18, R1334-20, R1334-21,
R1334-23 à R1334-29-3, R1334-29-5 et R1334-29-7 du Code de la Santé Publique
Arrêtés du 12/12/2012 et du 21/12/2012



Adresse de l'immeuble

Restaurant Napoli

158 Grande Rue

61000 ALENCON

SOMMAIRE

■ Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante (DTA)

- ▶ Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA
- ▶ Rapports de repérage
- ▶ Liste des locaux ayant donné lieu au repérage
- ▶ Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante
- ▶ Évaluations périodiques
- ▶ Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires
- ▶ Recommandations générales de sécurité

■ Matériaux et produits amiantés

- ▶ Programme de repérage
- ▶ État de conservation des matériaux et produits
- ▶ Extraits réglementaires

AVANT-PROPOS

Les propriétaires de parties communes d'immeubles collectifs et de locaux à usage autre que d'habitation, situés dans des bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, doivent constituer, conserver et tenir à jour un dossier intitulé « dossier technique amiante » (DTA) comprenant les informations et documents suivants :

■ Une **fiche récapitulative** :

- ▶ Elle permet de rendre compte de façon synthétique de la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA) dans les locaux concernés, et d'en assurer la traçabilité (juste après la fiche récapitulative, figurent la liste des matériaux et produits recherchés ainsi que les obligations réglementaires et les recommandations de gestion associées, plus des fiches matériaux et produits concernant les composants amiantés trouvés et permettant d'en assurer la gestion et la traçabilité détaillée) ;
- ▶ C'est le document devant être produit lors de la vente des locaux ou, dans le cas des parties communes d'immeuble collectif, lors de la vente d'une des parties privatives (en plus du rapport de repérage réalisé sur ces parties privatives) ;
- ▶ Elle doit être communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employés.

■ Des **annexes** comportant :

- ▶ Les rapports de repérage des MPCA et les éléments relatifs aux MPCA découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien ;
- ▶ Les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation de ces matériaux ;
- ▶ Les résultats des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre.

Le DTA doit être tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employés, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes doivent être informées des modalités de consultation du dossier. Il doit aussi être communiqué par le propriétaire à différentes personnes et instances (inspecteurs du travail, inspecteurs d'hygiène et sécurité, toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, etc.), sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives. Le propriétaire doit conserver une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes (voir feuille d'émargement en annexe).

FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Dossier N° 2022-03-0312

Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti. La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

DATE DE CREATION	Date de mise à jour	Date de mise à jour	Date de mise à jour	Date de mise à jour
17/03/2022				



Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Propriétaire :	SALMON Christian 2, Rue de la Croix Verte 35310 CHAVAGNE	Établissement :	Restaurant Napoli 158 Grande Rue 61000 ALENCON
Date du permis de construire ou année de construction :	Inconnue		
Nature de l'immeuble / Étendue de la prestation :	Immeuble Bâti / Parties Privatives		

DETENTEUR DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Nom :

Fonction :

Service :

Adresse :

Téléphone :

MODALITES DE CONSULTATION DE CE DOSSIER

Lieu ⁽¹⁾ :

Horaires :

Contact ⁽²⁾ :*(1) Dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé**(2) Si différent du détenteur du dossier*

Rapports de repérage

N° DU RAPPORT	Date du rapport	Société & Opérateur de repérage	Objet du repérage
2022-03-0312 #A	17/03/2022	SARL CABINET BROUARD 64, Rue Anne Marie Javouhey B.P. 815 61041 ALENCON CEDEX Frédéric LUTARD	Listes A & B

Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

LISTE DES DIFFERENTS REPERAGES	N° du rapport	Liste des locaux visités ⁽¹⁾	Liste des locaux non visités ⁽²⁾
Repérage des matériaux de la Liste A au titre de l'article R1334-20 du Code de la Santé Publique	2022-03-0312 #A	Salle de Restaurant, Salle de Restaurant 2, Cuisine, WC, Réserve, Réserve 2, Grenier, Grenier 2	
Repérage des matériaux de la Liste B au titre de l'article R1334-21 du Code de la Santé Publique	2022-03-0312 #A	Salle de Restaurant, Salle de Restaurant 2, Cuisine, WC, Réserve, Réserve 2, Grenier, Grenier 2	
Autres repérages (préciser)			

*(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités : les locaux non visités doivent donner lieu à une prochaine visite**(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (ex : locaux inaccessibles, clefs absentes ...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé*



Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante

MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant

MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant

AUTRES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant

COMPOSANTS OU PARTIES DE COMPOSANTS QUI N'ONT PU ETRE INSPECTES

Néant

Évaluations périodiques

ÉVALUATION OBLIGATOIRE DES MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

DATE DE LA VISITE	Localisation	Matériau ou produit concerné		État de conservation	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

ÉVALUATION DES MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

DATE DE LA VISITE	Localisation	Matériau ou produit concerné		Mesures préconisées	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION ⁽¹⁾	Matériau ou produit		Nature des TMC ⁽²⁾	Date des TMC ⁽²⁾	Entreprises intervenantes	Résultats EVME ⁽³⁾
	N°	Libellé				



LOCALISATION ⁽¹⁾	Matériau ou produit		Nature des TMC ⁽²⁾	Date des TMC ⁽²⁾	Entreprises intervenantes	Résultats EVME ⁽³⁾
	N°	Libellé				

(1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)

(2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires

(3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION ⁽¹⁾	Matériau ou produit		Nature des TMC ⁽²⁾	Date des TMC ⁽²⁾	Entreprises intervenantes	Résultats EVME ⁽³⁾
	N°	Libellé				

(1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)

(2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires

(3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

AUTRES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION ⁽¹⁾	Matériau ou produit		Nature des TMC ⁽²⁾	Date des TMC ⁽²⁾	Entreprises intervenantes	Résultats EVME ⁽³⁾
	N°	Libellé				

(1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)

(2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires

(3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R4412-140 du Code du Travail)

Recommandations générales de sécurité

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

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation, ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.



Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

INFORMATIONS GENERALES

Dangerosité de l'amiante

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

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

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

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les professionnels pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

INTERVENTION DE PROFESSIONNELS SOUMIS AUX DISPOSITIONS DU CODE DU TRAVAIL

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels formés dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent être certifiées.

Tous les travailleurs susceptibles d'intervenir sur les matériaux amiantés (comme les opérateurs de repérage, électriciens, couvreurs, services techniques, etc.) doivent avoir suivi une formation en adéquation avec le niveau de responsabilité du travailleur. Le code du travail exige pour les activités et interventions sur matériaux contenant de l'amiante que les travailleurs affectés soient notamment formés au préalable à la prévention des risques liés à l'amiante (article R.4412-100 du code du travail), bénéficie d'un suivi médical (article R.4412-44 du code du travail). Il convient par ailleurs que l'employeur établisse avant toute intervention un mode opératoire (article R.4412-140 du code du travail), qui doit être transmis à l'inspecteur du travail, les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et le cas échéant, l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM), l'institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (INRS) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

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

- Accrochage d'un tableau ;
- Remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- Travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, comme par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique) et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.



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

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

GESTION DES DECHETS CONTENANT DE L'AMIANTE

Entreposage des déchets sur le site de désamiantage

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante doivent être conditionnés en sacs étanches et étiquetés avant leur sortie de la zone de confinement.

Seuls les déchets où l'amiante est fortement lié (les dalles de sol ou amiante lié à des matériaux inertes par exemple) peuvent être entreposés temporairement sur le chantier, sur une aire d'entreposage couverte permettant de prévenir les risques de rupture d'intégrité de leur conditionnement. L'accès à l'aire d'entreposage est interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les autres déchets contenant de l'amiante sont évacués vers les installations de traitement des déchets dès leur sortie de la zone de confinement. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Gestion des déchets liés aux matériaux et produits qui contiennent de l'amiante

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L.541-2 du code de l'environnement. Ils doivent être considérés comme producteurs des déchets.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Les déchets ne peuvent être reçus que s'ils sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) et étiquetés.

Les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux qui ont perdus leur intégrité doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

Dans les deux cas, le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*02). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'un débouché de gestion des déchets.

Gestion des déchets liés au fonctionnement chantier

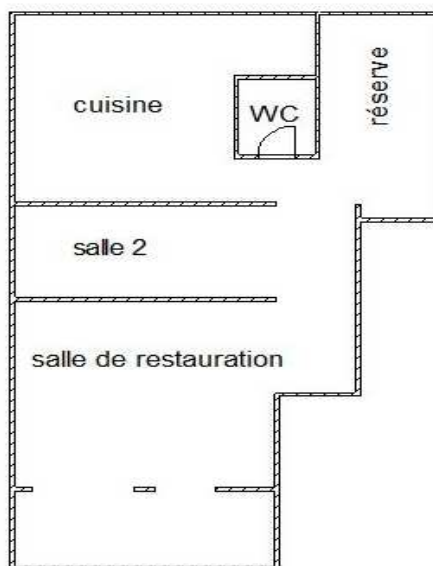
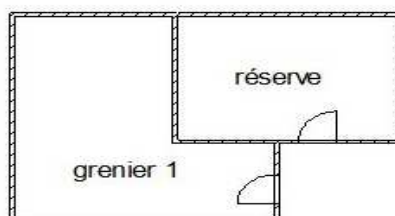
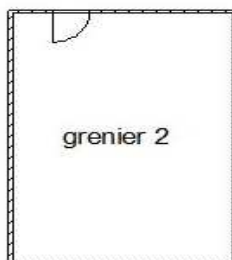
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux. Lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, ces déchets doivent être gérés dans les mêmes conditions que celles décrites pour les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Installations d'élimination des déchets d'amiante

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

- Du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- De la préfecture ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Direction régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ;
- De la Mairie ;
- Ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, directement accessible sur Internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble : Restaurant Napoli 158 Grande Rue 61000 ALENCON
N° dossier : 2022-03-0312 #A				
N° planche : 1/1	Version : 1	Type : Croquis		
Origine du plan : Cabinet de diagnostic				Bâtiment – Niveau : Niveau inspecté



Légende				
	Zone amiantée		Zone non amiantée	 Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
	Local non visité		Investigation approfondie à réaliser	 Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)

MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES

Programme de repérage

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent à la rubrique « Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante » de la fiche récapitulative, au début du dossier.

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE : LISTE B

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

AUTRES MATERIAUX ET PRODUITS

Le programme de repérage du DTA se limite aux matériaux et produits des Listes A et B de l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique. Cependant, en cas de repérage d'autres matériaux et produits amiantés (notamment avant travaux), il est fortement recommandé de les reporter dans le DTA.

État de conservation des matériaux et produits

MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A

Il s'agit des flocages, des calorifugeages et des faux plafonds.

Critères utilisés dans les grilles d'évaluation

En cas de présence de flocages ou de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante, les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen de grilles d'évaluation définies par arrêté ministériel (article R1334-20 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

Ces grilles d'évaluation tiennent compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son degré de dégradation, de son exposition à des chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

Obligations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation (1,2 ou 3), les obligations réglementaires diffèrent (articles R1334-20 et R1334-27 à R1334-29-3 du Code de la Santé Publique) :

■ 1 : Les matériaux ou produits ne sont pas dégradés

Le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

■ 2 : Les matériaux ou produits commencent ou vont commencer à se dégrader

Le propriétaire doit faire procéder à des **mesures d'empoussièrement** dans l'air, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation.

■ 3 : Les matériaux ou produits sont en mauvais état ou en passe de l'être

Le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de ces matériaux, achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

En cas de mesures d'empoussièrement

Si le niveau d'empoussièrement est **inférieur ou égal à 5 fibres/litre**, le propriétaire fait procéder à l'**évaluation périodique** de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement est **supérieur à 5 fibres/litre**, le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Pendant la période précédant les travaux, des **mesures conservatoires** appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à 5 fibres/litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

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

À l'issue des travaux de confinement ou de retrait et avant toute restitution des locaux traités, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement. Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la Liste A contenant de l'amiante, le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

Il s'agit des matériaux et produits autres que les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds.

Critères utilisés dans la grille d'évaluation

En cas de présence de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante (MPCA), les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen d'une grille d'évaluation définie par arrêté ministériel (article R1334-21 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte : les agressions physiques intrinsèques au local ou zone (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ; la sollicitation des matériaux et produits liée à l'usage des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte. Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, un défaut d'entretien des équipements, etc...

Recommandations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes (arrêté du 12/12/2012) :



■ EP : Évaluation périodique

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

Cette évaluation périodique consiste à :

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

Nous préconisons une périodicité de 3 ans, comme pour les MPCA de la liste A.

■ AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

Cette action corrective consiste à :

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

■ AC2 : Action corrective de 2nd niveau

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action concernant l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective consiste à :

- Prendre, tant que les mesures de protection ou de retrait n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante ; cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ; durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique ;
- Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Lorsque des travaux de confinement ou de retrait de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique).

AUTRES MATERIAUX ET PRODUITS

L'évaluation de l'état de conservation des autres matériaux et produits n'est pas prévu par la réglementation.

Extraits réglementaires

ARTICLE R1334-14 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

I. – Les articles de la présente section s'appliquent, sauf disposition contraire, aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. [...]



ARTICLE R1334-17 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

ARTICLE R1334-18 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R1334-15 à R1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

ARTICLE R1334-29-5 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

I. – Les propriétaires mentionnés aux articles R1334-17 et R1334-18 constituent et conservent un dossier intitulé « dossier technique amiante » comprenant les informations et documents suivants :

- 1° Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;
- 2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
- 3° Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
- 4° Une fiche récapitulative.

Le « dossier technique amiante » est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les modalités d'application du présent article et définit le contenu de la fiche récapitulative et les recommandations générales de sécurité mentionnés aux 3° et 4° du présent I.

II. – Le « dossier technique amiante » mentionné au I est :

- 1° Tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes sont informées des modalités de consultation du dossier ;
- 2° Communiqué par le propriétaire aux personnes et instances suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives :
 - a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L1312-1, aux articles L1421-1 et L1435-7 et au deuxième alinéa de l'article L1422-1 ;
 - b) Inspecteurs et contrôleurs du travail ;
 - c) Inspecteurs d'hygiène et sécurité ;
 - d) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics ;
 - e) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L151-1 du code de la construction et de l'habitation ;
 - f) Inspecteurs de la jeunesse et des sports ;
 - g) Personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L514-5 du code de l'environnement ;
 - h) Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
 - i) Toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.

Le propriétaire conserve une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes.

III. – La fiche récapitulative du « dossier technique amiante » est communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.



SARL CABINET BROUARD
 64, Rue Anne Marie Javouhey
 B.P. 815
 61041 ALENCON CEDEX
Tél : 02 33 27 08 59 – Fax : 02 33 82 60 57
 agenda61@wanadoo.fr

Mr Christian SALMON

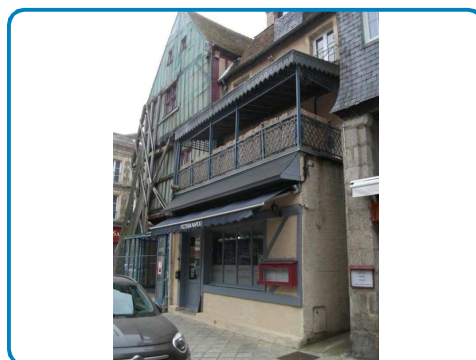
Dossier N° 2022-03-0312 #D

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Bâtiment à usage principal autre que d'habitation (6.3.c bis)

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :	Restaurant Napoli 158 Grande Rue 61000 ALENCON	
Référence cadastrale :	Non communiquée	
Lot(s) de copropriété :	Sans objet	N° étage : Sans objet
Nature de l'immeuble :	Restaurant	
Étendue de la prestation :	Parties Privatives	
Destination des locaux :	Commerce	
Année de construction :	Inconnue	



DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

Propriétaire : **Mr Christian SALMON – 2, Rue de la Croix Verte 35310 CHAVAGNE**

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 : **Frédéric LUTARD**
 Certification n°C0142 délivrée le 01/10/2017 pour 5 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)

Cabinet de diagnostics : **SARL CABINET BROUARD**
64, Rue Anne Marie Javouhey B.P. 815 – 61041 ALENCON CEDEX
N° SIRET : 481 909 604 00011

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2022 au 1/02/2022**

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 : **2022-03-0312 #D**

Ordre de mission du : **14/03/2022**

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.



Accompagnateur(s) : **MR Christian SALMON (Propriétaire)**
Document(s) fourni(s) : **Aucun**
Moyens mis à disposition : **Aucun**
Commentaires : **Néant**

CADRE REGLEMENTAIRE

- Article L126-23 du Code de la Construction et de l'Habitation : Informations et diagnostics divers
- Articles L126-26, L126-26-1, L126-28, L126-29, L126-32, L126-33, R126-15 à R126-17, D126-19 et R126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation : Diagnostic de performance énergétique
- Articles R126-21 à R126-25 du Code de la Construction et de l'Habitation : Mention des informations dans les annonces immobilières
- Articles R126-26 et R126-27 du Code de la Construction et de l'Habitation : Transmission et exploitation des diagnostics de performance énergétique
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Arrêté du 15 septembre 2006 modifié relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine

Nota : Sauf indication contraire, 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 rend compte, 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, de la quantité d'énergie effectivement consommée, et fournit 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 : 2261T0541421W

Valable jusqu'au : 16/03/2032

Le cas échéant, nature de l'ERP : N : Restaurants et débits de boisson

Année de construction : Avant 1948

Date de visite : 17/03/2022

Date d'édition : 17/03/2022

 Diagnostiqueur : Frédéric LUTARD –
 02 33 27 08 59 – SARL CABINET
 BROUARD 64, Rue Anne Marie
 Javouhey B.P. 815 61041 ALENCON
 CEDEX

Signature :



Adresse : Restaurant Napoli 158 Grande Rue – 61000 ALENCON

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (à préciser) : RESTAURANT
S_{th} : 89 m²**Propriétaire :**

Nom : MR Christian SALMON

Adresse : 2, Rue de la Croix Verte – 35310 CHAVAGNE

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée :

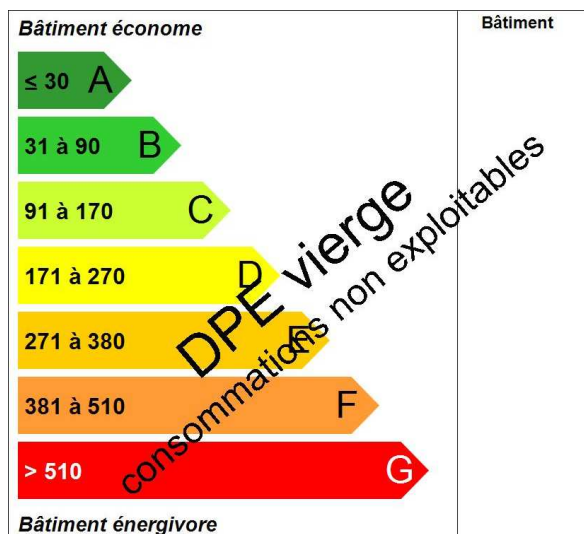
ENERGIES	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie en kWh _{EF}	Détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	kWh _{EF}	kWh _{EP}	€ TTC
Électricité	kWh _{EF}	kWh _{EP}	€ TTC
Gaz	kWh _{EF}	kWh _{EP}	€ TTC
Autres énergies	kWh _{EF}	kWh _{EP}	€ TTC
Prod. élec. à demeure	kWh _{EP}	kWh _{EP}	€ TTC
Abonnements			€ TTC
TOTAL		kWh _{EP}	€ TTC

RELEVÉS DE CONSOMMATION NON
DISPONIBLES OU NON EXPLOITABLES

Consommations énergétiques

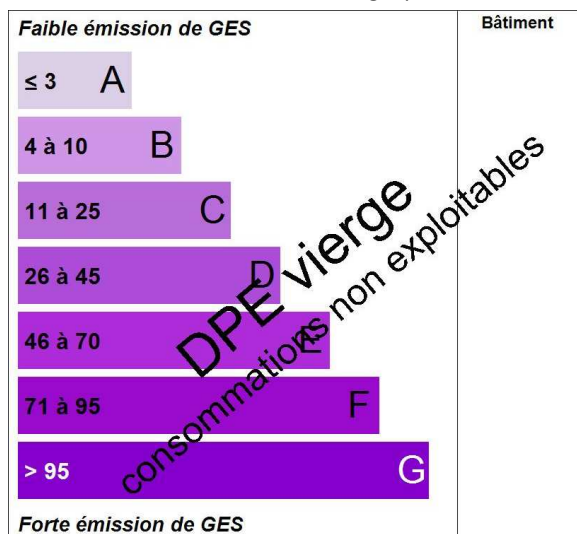
(en énergie primaire)

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_{EP}/m².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 éqCO₂/m².an



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
Murs : - Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 60 cm non isolé donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : - Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)	Système de production d'ECS : - Accumulateur gaz classique installé entre 1990 et 2000
Toiture : - Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé - Plancher lourd type entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur l'extérieur (terrasse)	Système de refroidissement : Néant.	Système d'éclairage : - TUBES LED ET AMPOULES
Menuiseries ou parois vitrées : - Fenêtres fixes bois double vitrage - Fenêtres battantes bois simple vitrage - Porte(s) bois avec double vitrage - Porte(s) autres précédée d'un SAS		Système de ventilation : - Ventilation naturelle par conduit
Plancher bas : - Plancher inconnu donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Non	
Nombre d'occupants : NC	Autres équipements consommant de l'énergie : - Equipements servant à l'exploitation	
Énergies renouvelables Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant.	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh_{EP}/m².an

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 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.

Énergie finale et énergie primaire

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.

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 produites par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires



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
Chauffages	Envisager la mise en place radiateurs électriques NFC (chaleur douce) en remplacement des systèmes de chauffage actuels couplés à un système de régulation centralisée.
ECSanitaires	Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique.

Commentaires

Néant

Référence du logiciel DPE : **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



ANNEXES

Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que :

CABINET D'EXPERTISES BROUARD
Monsieur Ludovic BROUARD
Ludovic Les Fontaines
61250 NEUILLY LE RISSE

Bénéficiaire du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

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 272-4 et L 271-4 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 listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes

Repérage de plomb avant travaux

Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic termite avant vente, parties privatives et parties communes

Repérage de termites avant travaux

Etat parasitaire : Diagnostic Méliozes

Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments

Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations

Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge

Mesurage loi Carrez

Mesurage surface habitable : Relevé de surfaces

Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

Règlement de cotés pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien

Etat des lieux locatif

Constat logement décent

Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité

Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Diagnostic télétravail

Diagnostic de performance numérique

Constat sécurité piscine

Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel

Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Milieux de copropriété, Landmarks de charges

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

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31^{er} janvier 2023, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de réassurance en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etabli à PARIS LA DEFENSE, le 14 janvier 2022, pour la Société AXA

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 314 799 030 Euros
Siège social : 311, Terrasse de l'Acier - 91297 Marolles Cedex 722 051 480 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des Assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 051 480
Opérations d'assurances exemptées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

Certifications

Certificat N° C0142

Monsieur Frédéric LUTARD

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Amiante avec mention	Certificat valable Du 01/07/2017 au 30/06/2022	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérant de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 20/11/2018 au 19/11/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 20/05/2019 au 19/05/2024	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 01/06/2017 au 30/09/2022	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 01/10/2017 au 30/09/2022	Arrêté du 21 novembre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérant des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'inoculation par le plomb des peintures ou des constatés après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement : mercredi 10 avril 2019

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

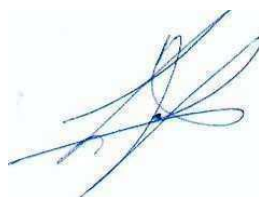
Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC-QUALIXPERT www.qualixpert.com.

FIR Certification de compétence version M 2021/9

Attestation d'indépendance

« Je soussigné Ludovic BROUARD, 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. »





SARL CABINET BROUARD
 64, Rue Anne Marie Javouhey
 B.P. 815
 61041 ALENCON CEDEX
Tél : 02 33 27 08 59 – Fax : 02 33 82 60 57
 agenda61@wanadoo.fr

Mr Christian SALMON

Dossier N° 2022-03-0312 #R

État des risques et pollutions (ERP)

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : **Restaurant Napoli
158 Grande Rue
61000 ALENCON**

Référence cadastrale : **Non communiquée**

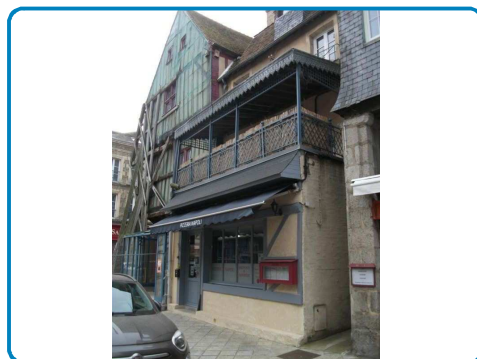
Lot(s) de copropriété : **Sans objet** N° étage : **Sans objet**

Nature de l'immeuble : **Restaurant**

Destination des locaux : **Commerce**

Date de construction : **Inconnue**

Contexte de la mission : ☐ Avant vente ☒ Avant mise en location



DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

Propriétaire : **Mr Christian SALMON**

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

☒ Propriétaire de l'immeuble

☐ Autre, le cas échéant (préciser) :

DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

Cabinet de diagnostics : **SARL CABINET BROUARD
64, Rue Anne Marie Javouhey B.P. 815 – 61041 ALENCON CEDEX
N° SIRET : 481 909 604 00011**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2022 au 1/02/2022**

REALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2022-03-0312 #R**

Ordre de mission du : **14/03/2022**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **Néant**

CADRE REGLEMENTAIRE

- Articles L125-5 à L125-7 du Code de l'Environnement : Information et participation des citoyens > Dispositions générales
- Articles R125-23 à R125-27 du Code de l'Environnement : Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols
- Articles R563-4 et D563-8-1 du Code de l'Environnement : Prévention du risque sismique
- Article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique



- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 13 octobre 2005 modifié portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques
- Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français

Nota : Sauf indication contraire, 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

Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques (PPR) naturels prévisibles, technologiques ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, ou encore dans des zones à potentiel radon de niveau 3, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. À cet effet, un état des risques et pollutions (ERP) est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet.

De plus, lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Attention !

- S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état ;
- Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

SYNTHESE DE L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

Plan de prévention des risques : ☐ PPRN ☐ PPRM ☐ PPRT ☒ **Aucun**

Sismicité : ☐ 1 (très faible) ☒ **2 (faible)** ☐ 3 (modérée) ☐ 4 (moyenne) ☐ 5 (forte)

Secteur d'information sur les sols : ☐ Oui ☒ **Non**

Commune à potentiel radon classée en niveau 3 : ☒ **Oui** ☐ Non

DATE D'ETABLISSEMENT DE L'ETAT

État rédigé à **ALENCON CEDEX**, le **17/03/2022**

Durée de validité : **Six mois, jusqu'au 16/09/2022**

Cachet de l'entreprise



SARL CABINET BROUARD
64, Rue Anne Marie Javouhey
B.P. 815
61041 ALENCON CEDEX
Tél : 02 33 27 08 59
SIRET : 481 909 604 00011 – APE : 7120B

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



ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°	du	mis à jour le
Adresse de l'immeuble	code postal ou Insee	commune
Restaurant Napoli 158 Grande Rue	61000	ALENCON

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹ oui ☐ non ☒

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui ☐ non ☒

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N ¹ oui ☐ non ☒

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui ☐ non ☒

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M ³ oui ☐ non ☒

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date

³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui ☐ non ☒

⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ⁵ oui ☐ non ☒

⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ oui ☐ non ☒

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

⁶ 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. oui ☐ non ☐



ERP

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
zone 1 ☐ zone 2 ☒ zone 3 ☐ zone 4 ☐ zone 5 ☐
très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☒ non ☐

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☐ non ☒

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui ☐ non ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte**vendeur** / bailleur

Christian

MR SALMON

28.11.2024 | 15:34 PST

date / lieu

Fait le 17/03/2022

à ALENCON CEDEX

acquéreur / locataire

29.10.2024 | 07:16 PDT

Signé par :

Christian SALMON

8B68DA6517DB4BA

Signé par :

A1D6560436FF45E...

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet www.georisques.gouv.fr



ARRETE PREFECTORAL

Direction Départementale
des Territoires

Service de l'Application du droit
des sols, Circulation et Risques



ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES
DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS,
MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
NOR : 2360-19-083

La Préfète de l'Orne,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier du Mérite agricole

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 ;
- Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu** le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Vu** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français en application de l'article L.1333-22 du code de la santé publique créé par l'ordonnance n°2016-128 du 10 février 2016-art 38 ;
- Vu** l'arrêté inter-préfectoral NOR 1122-01-10-66 du 22 mai 2001 portant approbation du plan de prévention du risque naturel prévisible relatif aux risques d'inondations de la rivière « la Sarthe » ;
- Vu** l'arrêté préfectoral NOR 1122-02-10-004 du 11 janvier 2002 portant approbation du plan de prévention du risque naturel prévisible relatif aux risques d'inondations de la rivière « la Vée » ;
- Vu** l'arrêté préfectoral NOR 1012-2004-00034 du 24 mai 2004 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations sur la rivière la « Risle » ;
- Vu** l'arrêté préfectoral NOR 1012-2006-00026 du 25 avril 2006 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations sur la rivière « l'Huisne » ;
- Vu** l'arrêté préfectoral NOR 1012-2007-00029 du 20 août 2007 portant approbation du plan de prévention des risques « mouvement de terrain » de la commune de Coulimer ;
- Vu** l'arrêté préfectoral NOR 1012-2008-00024 du 5 juin 2008 portant approbation du plan de prévention des risques « mouvement de terrain » de la commune de Ceton ;
- Vu** l'arrêté préfectoral NOR 2350-11-00012 du 1er août 2011 portant approbation du plan de prévention des risques miniers liés à l'ancienne mine de la Ferrière-aux-Etangs ;
- Vu** l'arrêté préfectoral NOR 2350-12-0024 du 14 février 2012 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations du bassin de l'Orne ;



Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2012-026 du 16 avril 2012 portant modification du plan de prévention des risques d'inondations de la rivière « la Sarthe » sur la commune de Saint-Germain-du-Corbeis ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-12-0420 du 19 octobre 2012 portant approbation de la modification du plan de prévention des risques miniers du bassin ferrière de la Ferrière-aux-Etangs ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-12-0282 du 22 octobre 2012 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations du « Noireau » et de la « Vère » ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral NOR 2360-12-0503 du 5 février 2013 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour de l'usine de Produits Chimiques Auxiliaires et de Synthèse exploité par la société SEQENS (ex PCAS) à Haleine ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-14-0078 du 12 mai 2014 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) du dépôt de gaz inflammables liquéfiés exploité par la société Totalgaz au Merlerault ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0012 du 12 février 2015 portant abrogation de l'arrêté préfectoral NOR 2360-12-03-84 du 1^{er} octobre 2012 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour de la plate-forme logistique de produits agro-pharmaceutiques de la société Agrial à Argentan ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0065 du 13 mai 2015 portant prescription du Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvement de terrain dû à des cavités anthropiques » (PPRn CA) sur la commune de Courgeon ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-17-031 du 30 janvier 2017 portant approbation de la modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière « La Vée » sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne- Normandie ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-17-182 du 09 novembre 2017 portant prescription du Plan de Prévention des Risques Naturels « « Mouvement de terrain dû à des cavités anthropiques » (PPRn CA) sur la commune de Saint Langis les Mortagne ;

Vu les arrêtés préfectoraux portant création des communes nouvelles ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0049 du 21 mai 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-19-0082 du 31 octobre 2019 portant élaboration de l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

Considérant l'obligation d'information sur le risque radon sur les zones délimitées par l'arrêté du 27 juin 2018 ;

Sur proposition de M. le Directeur Départemental des Territoires,

ARRÊTE

Article 1

L'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0049 du 21 mai 2015 est abrogé.

Article 2

L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article L.125-5 du code de l'environnement :

« I. — Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.



II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

Article 3

La liste d'information aux communes et tous les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont librement consultables en préfecture, dans les mairies concernées et à partir du site Internet des services de l'État dans l'Orne. (www.gouv.fr)

Article 4

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées.

Article 5

La liste des communes et la liste d'informations aux communes sont mises à jour à chaque arrêté mentionnant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R.125-26 du code de l'environnement.

Article 6

Une copie du présent arrêté et de la liste annexée des communes visées à l'article 2 est adressée aux maires des communes listées en annexe, à la Chambre régionale des notaires de Normandie, à la Chambre interdépartementale du Maine et Loire, de la Mayenne et de la Sarthe, à la Fédération Nationale de l'Immobilier, à la Chambre FNAIM de l'immobilier de Basse-Normandie.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Une mention de l'arrêté sera insérée dans un journal d'annonces légales.

Le présent arrêté sera accessible sur le site internet des services de l'État dans l'Orne.

Article 7

Le secrétaire général de la préfecture, sous-préfet de l'arrondissement d'Alençon, les sous-préfet(e)s des arrondissements de Mortagne-Au-Perche et d'Argentan, le directeur départemental des territoires de l'Orne, le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à ALENÇON, le 31 octobre 2019

La Préfète


Chantal CASTELNOT



FICHE DE SYNTHÈSE COMMUNALE



Préfecture de l'Orne

Commune de ALENÇON (61001)

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral n° 2360-15-0049 du 21/05/15 mis à jour le -													
2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPR n] La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui ☒ non ☐													
approuvé	date	22/05/01	aléa inondation										
	date		aléa										
	date		aléa										
	date		aléa										
Les documents de référence sont : Règlement et cartographie du zonage réglementaire			Consultable sur Internet ☒										
3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t] La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui ☐ non ☒													
	date		effet										
	date		effet										
	date		effet										
Les documents de référence sont :			Consultable sur Internet ☐										
4. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers [PPR m] La commune est située dans le périmètre d'un PPR m oui ☐ non ☒													
	date												
	date												
Les documents de référence sont :			Consultable sur Internet ☐										
5. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255													
La commune est située dans une zone de sismicité <table style="display: inline-table; border: none;"> <tr> <td>Forte</td> <td>Moyenne</td> <td>Modérée</td> <td>Faible</td> <td>Très faible</td> </tr> <tr> <td>zone 5 ☐</td> <td>zone 4 ☐</td> <td>zone 3 ☐</td> <td>zone 2 ☒</td> <td>Zone 1 ☐</td> </tr> </table>				Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible	zone 5 ☐	zone 4 ☐	zone 3 ☐	zone 2 ☒	Zone 1 ☐
Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible									
zone 5 ☐	zone 4 ☐	zone 3 ☐	zone 2 ☒	Zone 1 ☐									
pièces jointes													
6. Cartographie extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus La cartographie est en totalité accessible à partir du site internet des services de l'État dans l'Orne : www.orne.gouv.fr/lal													
7. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »													



CARTOGRAPHIE



Cartographie des zonages réglementaires du Plan de Prévention des Risques :

Dans le cas d'un Plan de Prévision des Risques naturels prévisibles relatif au risque d'inondation, l'événement de référence est la crue dite crue centennale (c'est-à-dire la crue qui a la probabilité d'apparaître avec une chance sur 100 chaque année) ou c'est la crue la plus importante connue si elle est plus importante que la crue centennale.

Différentes zones d'aléa sont déterminées à l'intérieur du périmètre défini par des limites atteintes par la crue de référence.

Les critères hydrauliques retenus pour la détermination de ces zones d'aléa sont la hauteur de submersion et la vitesse du courant.

Aléa fort si $H > 1,00\text{m}$ quelque soit la vitesse,

Aléa fort si $H < 1,00\text{m}$ et $V > 0,50\text{m/s}$,

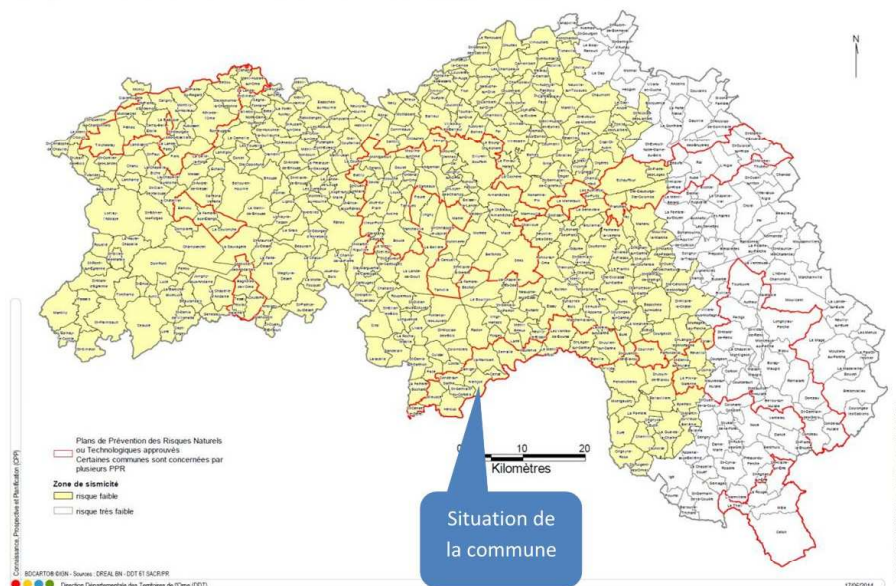
Aléa moyen si $H < 1,00\text{m}$ et $V < 0,50\text{m/s}$.

Au niveau réglementaire, deux types de zones sont déterminées :

- **Zone rouge** : zone de préservation du champ d'expansion des crues, elle correspond à des secteurs à préserver de toute urbanisation nouvelle, comprenant les parties de la vallée inondable non urbanisées ou peu urbanisées et peu aménagées.
- **Zone bleue** : zone qui correspond à des secteurs inondables, construits, où le caractère urbain prédomine et qu'il convient de préserver des crues.



 Communes inscrites à l'arrêté IAL (Information Acquéreur Locataire) au 1er Mai 2014





ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE, MINIERE OU TECHNOLOGIQUE

PREFECTURE DE L'ORNE

Annexe à l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0049
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs

Liste des communes
où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques
à tout contrat de vente ou de location
(Mise à jour avril 2015)

N° INSEE	Commune	Plan de Prévention des Risques				Sismicité
		Inondations	Mouvements de terrain	Technologiques	Miniers	
61001	ALENÇON	X				Faible

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 6

- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

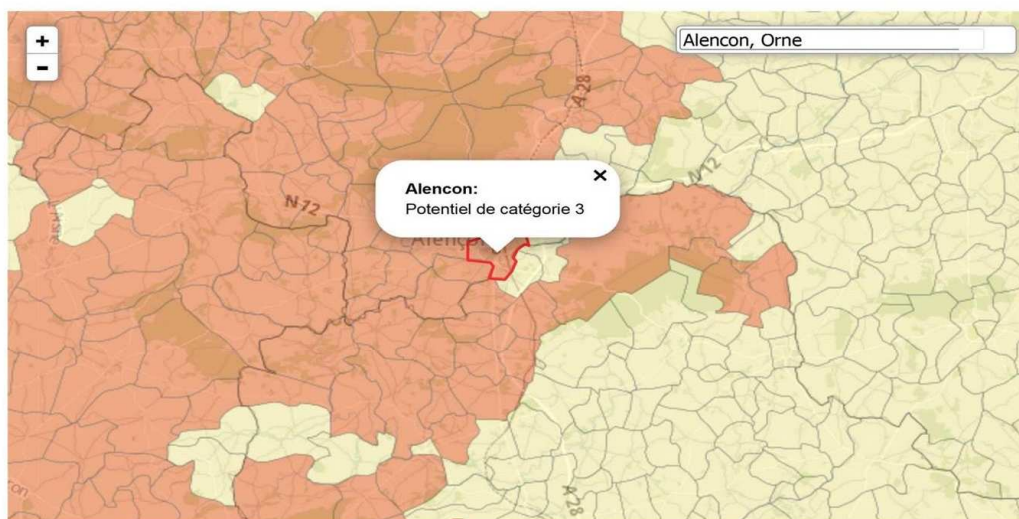
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
61PREF19990011	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

- Inondations et coulées de boue : 4

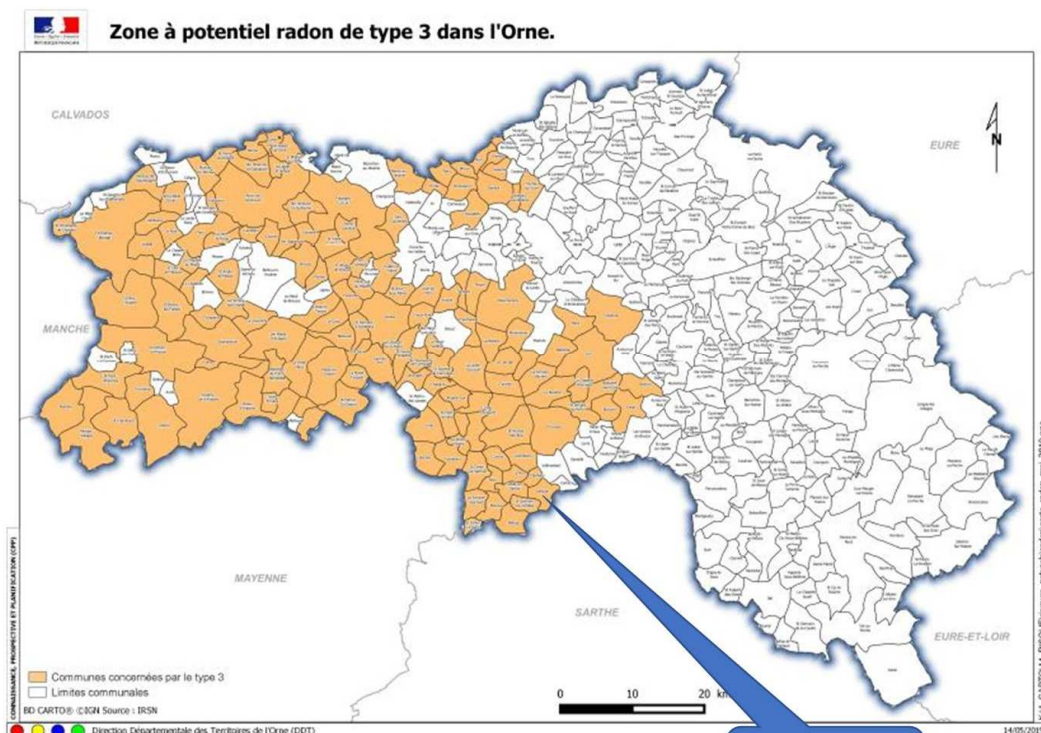
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
61PREF20170003	10/01/1993	15/01/1993	23/06/1993	08/07/1993
61PREF19940014	24/07/1994	24/07/1994	15/11/1994	24/11/1994
61PREF19950002	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
61PREF20090008	25/05/2009	25/05/2009	10/12/2009	13/12/2009

- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
61PREF20060019	01/07/2003	30/09/2003	30/03/2006	02/04/2006



Fond de carte © Contributeurs OpenStreetMap



Situation de
la commune



NOTICE D'INFORMATION AU VENDEUR OU AU BAILLEUR

Dans l'état des risques et pollutions, il revient au propriétaire, sous sa responsabilité, de faire une déclaration sur les sinistres indemnisés (date, nature exacte, dommages causés) du bien objet de la vente.

Cette déclaration est une information à remettre au futur acquéreur ou locataire du bien. Même en l'absence de sinistre, une déclaration doit aussi être produite.



Déclaration relative aux sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles, minières ou technologiques

Je soussigné, Mr Christian SALMON, Bailleur, déclare sur l'honneur que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessous :

Restaurant Napoli
158 Grande Rue
61000 ALENCON

- ☐ N'a pas fait l'objet d'une déclaration de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.
- ☐ A fait l'objet d'une (ou plusieurs) déclaration(s) de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

Pour savoir si un sinistre résultait ou non d'un événement considéré comme catastrophe naturelle, minière ou technologique, se référer au tableau ci-dessus qui liste les catastrophes qui ont touché la commune de ALENCON depuis 1982.

Attestation établie à : le :

Signature du vendeur ou du bailleur :



Attestation d'assurance

* RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



XA France IARD, atteste que :
CABINET D'EXPERTISES BROUARD
Monsieur Ludovic BROUARD
Lieudit Les Fontaines
61250 NEUILLY LE BISSON

ATTESTATION

Bénéficie du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

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 listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes

Repérage de plomb avant travaux

Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes

Repérage de termites avant travaux

Etat parasitaire - Diagnostic Mésures

Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments

Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations

Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge

Mesurage loi Carrez

Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces

Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

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

Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien

Etat des lieux locatif

Constat logement décent

Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité

Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Diagnostic télétravail

Diagnostic de performance numérique

Constat sécurité piscine

Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel

Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Etat des risques et pollutions (ERP)

Millièmes de copropriété, tantièmes de charges

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

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2023, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 janvier 2022, pour la Société AXA



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1



SARL CABINET BROUARD
64, Rue Anne Marie Javouhey
B.P. 815
61041 ALENCON CEDEX
Tél : 02 33 27 08 59 – Fax : 02 33 82 60 57
agenda61@wanadoo.fr

Mr Christian SALMON

Dossier N° 2022-03-0312 #ENS

État des nuisances sonores aériennes (ENSA)

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : **Restaurant Napoli
158 Grande Rue
61000 ALENCON**

Référence cadastrale : **Non communiquée**

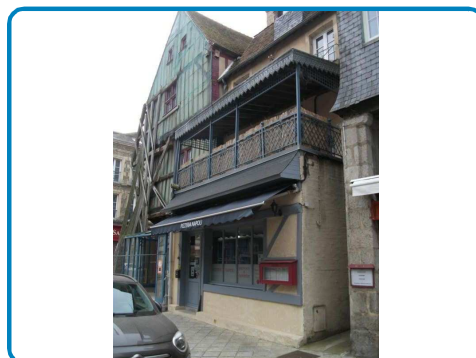
Lot(s) de copropriété : **Sans objet**

Nature de l'immeuble : **Restaurant**

Destination des locaux : **Commerce**

Date de construction : **Inconnue**

Contexte de la mission : ☐ Avant vente ☒ Avant mise en location



DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

Propriétaire : **Mr Christian SALMON – 2, Rue de la Croix Verte 35310 CHAVAGNE**

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 : **Frédéric LUTARD**

Cabinet de diagnostics : **SARL CABINET BROUARD
64, Rue Anne Marie Javouhey B.P. 815 – 61041 ALENCON CEDEX
N° SIRET : 481 909 604 00011**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2022 au 1/02/2022**

REALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2022-03-0312 #ENS**

Ordre de mission du : **14/03/2022**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **Néant**



CADRE REGLEMENTAIRE

- Article L112-11 du Code de l'Urbanisme : Effets du plan d'exposition au bruit des aérodromes
- Article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Nota : Sauf indication contraire, 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

Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation doit être communiqué au futur acquéreur ou locataire.

Ce document comporte :

- ▶ L'indication claire et précise de cette zone ;
- ▶ L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;
- ▶ La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

SYNTHESE DE L'ÉTAT RELATIF AU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES (PEB)

L'immeuble objet du présent état est situé :

- ☐ En zone de bruit fort A
 ☐ En zone de bruit fort B
 ☐ En zone de bruit modéré C
 ☐ En zone de bruit D
 ☒ Hors zone de bruit

DATE D'ETABLISSEMENT DE L'ETAT

État rédigé à **ALENCON CEDEX**, le **17/03/2022**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

Signature de l'opérateur de diagnostic

Cachet de l'entreprise



SARL CABINET BROUARD
 64, Rue Anne Marie Javouhey
 B.P. 815
 61041 ALENCON CEDEX
 Tél : 02 33 27 08 59
 SIRET : 481 909 604 00011 – APE : 7120B

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



ÉTAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° NOR 2360-14-0171 du 08/10/2014 mis à jour le
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee **commune**
 Restaurant Napoli 158 Grande Rue 61000 ALENCON

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

- ☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** ¹ oui ☐ non ☒ X
 révisé ☐ approuvé ☐ date
¹ Si oui, nom de l'aérodrome :
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² oui ☐ non ☐
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ☐
- ☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** ¹ oui ☐ non ☒ X
 révisé ☐ approuvé ☐ date
¹ Si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

- > L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A ¹ ☐ zone B ² ☐ zone C ³ ☐ zone D ⁴ ☐
 (bruit fort) (bruit fort) (bruit modéré)

1 Intérieur de la courbe d'indice Lden 70

2 Entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62

3 Entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55

4 Entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50

(Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater vices A du code général des impôts et sous réserve des dispositions de l'article L112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture.)

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (IGN) à l'adresse suivante : www.geoportail.gouv.fr

Il est aussi possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Règles de délimitation : voir [Articles R112-1 à R112-3](#) du code de l'urbanisme

vendeur / bailleur

MR SALMON
Christian

date / lieu

Fait le 17/03/2022
à ALENCON CEDEX

acquéreur / locataire

Information sur les nuisances sonores aériennes : pour en savoir plus, consultez le site internet www.ecologique-solidaire.gouv.fr

CARTOGRAPHIE



Légende

- Zone de bruit fort A
- Zone de bruit fort B
- Zone de bruit modéré C
- Zone de bruit D
- Hors zone de bruit

Signé par :

 A1D6560436FF45E...

Signé par :

 8B68DA6517DB4BA...



INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS ET TAXES ET REPARTITION

CATEGORIES DE CHARGES	PRENEUR	BAILLEUR
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER		
Nettoyage	X	
Entretien	X	
Fluides (abonnements et consommations)	X	
Entretien des espaces verts	X	
Elimination des déchets	X	
Surveillance	X	
Signalétique	X	
CHAUFFAGE / CLIMATISATION / VMC		
Abonnement et consommations	X	
Entretien, maintenance et réparations des installations	X	
Mise aux normes	X	
Réfection, remplacement	X	
SECURITE INCENDIE		
Entretien, maintenance, réparations	X	
Mise aux normes	X	
Réfection, remplacement	X	
TRAVAUX		
Entretien, maintenance, réparations	X	
Mise aux normes	X	
Réfection, remplacement	X	
Ravalement touchant à la structure		X
Ravalement d'entretien	X	
Grosses réparations au sens de l'article 606		X
IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES		
Taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,	X	
Taxe d'écoulement des égouts	X	
Taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage, les surfaces de stationnement, les entrepôts	X	
Taxe sur les enseignes	X	
Contribution Foncière du Preneur	X	
Contribution Foncière du Bailleur		X
Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présentes ou à venir, assises ou à assoir sur le Local loué	X	
Taxe foncière et taxes additionnelles à la taxe foncière	X	
HONORAIRES ET FRAIS DIVERS		
Honoraires du Syndic de copropriété, de l'ASL...		X
Honoraires des intervenants extérieurs (gestion technique)	X	
Honoraires de gestion des loyers		X
Assurances du Bailleur		X