

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

(Articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-1 à R 145-38 du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA SCI MICHEL THOMAS, Société Civile Immobilière au capital de 7.622,45 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le numéro 378 798 995, dont le siège social est 9, impasse Les Haut de Serignan 34410 SERIGNAN,

Représentée par son gérant, Monsieur Thibault THOMAS, dument habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

LA PLATEFORME, Société par Actions Simplifiée à associé unique, au capital de 39.750.000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 403 104 250 et dont le siège social est 7, rue Benjamin Constant 75019 PARIS,

Représentée par Monsieur Jean-Louis BOLARD, agissant en qualité de Directeur général, dument habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

DS
NB

1

DS
TT

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT

Par acte sous-seing privé du **8 juin 2004**, un bail commercial a été régularisé entre les Parties pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **15 juin 2004** pour se terminer le **14 juin 2013**, portant sur des locaux dépendants d'un ensemble immobilier situé à l'angle des 6 et 8, rue Tanger, 11 et 13 rue Gaston Rebuffat 1 à 7 rue de Kabylie et 218, 220 et 222 du boulevard de la Villette à Paris (19^{ème}), moyennant un loyer de **480.000,00 €** hors charges et hors taxes par an.

Les locaux loués étant destinés à l'exploitation d'une activité de « *vente de matériaux de construction et d'outillages aux professionnels et accessoirement de bureaux et parkings pour l'exercice de son activité sociale* » et ainsi désignés :

« Au rez-de-chaussée de 1070 m² accessible par le boulevard de la Villette, la rue de Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la rue Gaston Rebuffat

A l'entresol ou 1^{er} étage de 785 m².

Au 1^{er} sous-sol de 1263 m².

Le tout à usage commercial d'activités, de stockage et accessoirement de bureaux.

Au 2^{ème} sous-sol de 158 m² à usage de réserve et de 30 places de parkings, accessibles par la rampe de la rue Rebuffat.

Soit une surface développée de 3.276 m² environ (hors surfaces de parking de 403 m²) ; l'ensemble des surfaces décrites étant reliées entre elles par différents escaliers, ascenseurs, monte charges ».

Par acte sous seing privé du **21 juillet 2010**, le loyer indexé qui s'élevait à **602.174,60 €** hors charges et hors taxes a été conventionnellement minoré à **555.914,27 €** hors charges et hors taxes par an à la demande du Preneur, à compter rétroactivement du 1^{er} avril 2010 et jusqu'au 14 juin 2012.

Le **15 juin 2012**, le loyer a été actualisé à **647.644,16 €** hors charges et hors taxes par an.

Par acte sous seing privé du **14 mai 2013**, le bail a été renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le **15 juin 2013** pour se terminer le **14 juin 2022** moyennant un loyer annuel de **605.000,00 €** hors charges et hors taxes.

Par exploit en date du **9 décembre 2021** de la SCP LPF & ASSOCIES, Huissiers de Justice à Paris, la SCI MICHEL THOMAS a fait notifier à la société LA PLATEFORME un congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer annuel de **662.583,88 €** hors charges et hors taxes à compter du **15 juin 2022**.

Par courriel du **28 mars 2022**, la société LA PLATEFORME a sollicité la fixation du loyer de renouvellement à la somme annuelle de **580.000,00 €** hors charges et hors taxes.

DS
NB

DS
TT

A l'issue de pourparlers qu'elles ont menés, les Parties sont convenues de la signature du présent avenant de renouvellement Bail chacune des conditions a été préalablement discutée et débattue (Ci-après appelé « Le Bail »).

A cet égard, les Parties déclarent expressément que chaque clause du présent bail a été librement négociée de gré-à-gré, de manière équilibrée, en prenant en considération les intérêts de l'une et de l'autre Partie et qu'en conséquence le présent contrat ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

SUR QUOI, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés (ci-après les « **Locaux Loués** ») conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, D. 145-12 à D.145-20, R.145-20 à R.145-38 du Code de commerce, à l'article 33 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifié, ainsi qu'aux stipulations énoncées par le Bail.

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier complexe à PARIS 19^{ème} situé à l'angle des rues 6 et 8, rue de Tanger, 11 et 13, rue Gaston Rebuffat, 1-7, rue Kabylie et des 218, 220 et 222, boulevard de la Villette (ci-après « **Ensemble Immobilier** »), les locaux sont ainsi désignés :

- **Au rez-de-chaussée** de 1070 m² accessible par le boulevard de la Villette, la rue de la Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la rue Rebuffat

- **A l'entresol ou 1^{er} étage** de 785 m².

- **Au 1^{er} sous-sol** de 1263 m².

Le tout à usage commercial d'activités, de stockage et accessoirement de bureaux.

- **Au 2^{ème} sous-sol** de 158 m² à usage de réserve et de 30 places de parkings, accessibles par la rampe de la rue Rebuffat.

Soit une surface développée de 3.276 m² environ (hors surfaces de parking), l'ensemble des surfaces décrites étant reliées entre elles par différents escaliers, ascenseurs, monte charges.

Le Preneur dispense en outre le Bailleur d'une plus ample désignation des lieux et de leurs équipements pour les avoir visités à plusieurs reprises et bien les connaître pour les occuper déjà.

DS
NB

DS
TT

Il est rappelé que ces locaux disposent d'une classification de locaux ouverts au public en E.R.P (Etablissement Recevant du Public) de type M en 3^{ème} catégorie selon l'avis favorable de l'arrêté administratif n°21.73 du 25 février 1998 et le procès-verbal de la sous-commission technique de sécurité de la Préfecture de Police de Paris du 15 juillet 1999, dont copie a été remis au Preneur qui le reconnaît.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Par dérogation à l'article L.145-40-1 du Code de Commerce créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, qui prévoit qu'un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les Parties lors de la prise de possession des locaux par le Preneur, les Parties conviennent de ne pas établir d'état des lieux d'entrée s'agissant d'un renouvellement de bail.

ARTICLE 3 – DUREE

Le renouvellement du bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **15 juin 2022** pour se terminer le **14 juin 2031**.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin unilatéralement au Bail, pour l'expiration de chaque période triennale à charge pour lui, s'il entend user de cette faculté, de signifier le congé au Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance.

Le Bailleur aura la faculté de mettre fin au Bail pour l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce, afin de construire, reconstruire l'ensemble immobilier existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

A l'expiration d'une période de neuf (9) années, si aucun congé ou si aucune demande de renouvellement n'a été délivrée dans les délais, le Bail se prolongera dans les conditions prévues aux articles L.145-9 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 4 – DESTINATION

Le Preneur devra occuper les lieux par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Les locaux loués étant destinés à l'usage de vente de matériaux de construction, d'outillages professionnels, de vente de produits pour l'industrie, de produits de bâtiment, d'articles bricolage et équipement durable de la maison entrant dans le champ d'application de son objet social et activités connexes ou complémentaires ou imposées par la réglementation, et accessoirement de bureaux et parkings et ce, à l'exclusion de toute autre activité ou profession.

Il est entendu que lesdits locaux seront utilisés en conformité avec la classification requise de l'activité ERP du Preneur.

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1 – Loyer

Le présent renouvellement du bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal fixé à **620.000 € hors charges et hors taxes (SIX CENT VINGT MILLE EUROS HORS CHARGES ET HORS TAXES)**.

Ce loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur à chaque échéance de loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.) qui pourraient être exigibles sur lesdits loyers, charges et autres paiements prévus par le Bail.

5.2 – Modalités de paiement

Le loyer est payable d'avance en quatre termes trimestriels égaux, chaque terme étant exigible à partir du 15 et payable au plus tard le dernier jour ouvrable du mois précédent chaque trimestre civil entre les mains du Bailleur ou de son mandataire.

Dès lors que le loyer de renouvellement a commencé à une date autre que le premier jour du mois, le loyer correspondant à la fraction restant à courir du mois en cours sera calculé proportionnellement et payable le jour de la prise d'effet du Bail mentionnée à l'Article 3.1 ci-dessus.

5.3 - Indexation du loyer – clause d'échelle mobile

Les Parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice des loyers des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du Bail et l'activité du Bailleur.

Le loyer stipulé à l'Article 5.1 ci-dessus sera ainsi indexé annuellement en fonction de la variation de l'ILC et, ce, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Les parties conviennent cependant que durant la première année du bail soit du 15 Juin 2022 au 15 juin 2023, l'indexation du loyer sera gelée que l'ILC varie à la hausse ou à la baisse.

En conséquence, la première indexation du loyer interviendra le 15 Juin 2024 par comparaison entre les indices du 4^{ème} trimestre 2023 et du 4^{ème} trimestre 2022.

Pour les indexations subséquentes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera automatiquement de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice ; le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait pas être appliqué, et/ou si aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord amiable, cet indice serait déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'expert seront supportés pour moitié par les deux Parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

5.4 – Révision triennale légale

L'indexation du loyer par le jeu de la clause d'échelle mobile ne pourra faire obstacle à la révision découlant des dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et L 145-39 du Code de commerce.

ARTICLE 6 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR versera un loyer en principal net de toutes charges locatives en dehors des charges de l'A.S.L (Association Syndicale Libre de l'Ensemble Immobilier).

6.1 - Impôts et taxes

Le Preneur fera son affaire personnelle du paiement de toutes sommes redevances, taxes et autres droits le concernant personnellement et auxquels les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera également la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature ou sous quelque dénomination que ce soit. A cet égard, il devra rembourser au Bailleur, sur simple requête de sa part, les sommes avancées par lui à ce sujet.

6.2 - Charges

De convention expresse entre les parties, seules les charges correspondant aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, aux honoraires afférents à ces grosses réparations, aux travaux de mise en conformité imposés par la réglementation hormis ceux en rapport avec l'activité du Preneur, aux travaux rendus nécessaires par la vétusté des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier, non consécutive à un défaut d'entretien du Preneur, ainsi que les honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués restent à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra donc acquitter ou rembourser au Bailleur la quote-part afférente aux Locaux Loués des charges et prestations, soit toutes dépenses d'exploitation, de réparations, d'entretien ou de remplacement, même si ces dépenses sont imposées par la mise en conformité des Locaux Loués ou de l'Ensemble Immobilier avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés dès lors que ces dépenses sont en rapport avec l'activité du Preneur.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence, il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

En conséquence, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus, les charges comprendront notamment - :

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement s'il y a lieu, de mise en conformité, de consommation et d'abonnement de tous les réseaux et canalisations, d'ouvrages et équipements afférents à l'Ensemble Immobilier, et en particulier les frais d'entretien et de fonctionnement des équipements permettant l'accès aux niveaux du sous-sol, quand bien même ces travaux constitueraient une amélioration ;
- les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de mise en conformité et de remplacement s'il y a lieu, des équipements collectifs de l'immeuble, y compris s'ils résultent de la vétusté consécutive à un défaut d'entretien du Preneur ou constituent une amélioration (notamment, et sans que cette liste présente un caractère limitatif : les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie et sanitaires, chaudière, climatisation, etc.) ;
- les frais de ravalement de l'immeuble, même si celui-ci fait suite à une injonction municipale ;
- les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les rémunérations et charges sociales du personnel, dont le coût d'un départ à la retraite, ou les sommes facturées par des entreprises extérieures chargées, le cas échéant, du nettoyage, de l'entretien, de la sécurité ou du gardiennage ;
- les dépenses de fonctionnement des services généraux dont les honoraires et frais de gestion immobilière ou technique à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers (encaissement, quittancement, recouvrement du loyer) ;
- les dépenses d'électricité, de consommation d'eau et de tous fluides des parties communes de l'immeuble ;
- les dépenses relatives à tous contrôles obligatoires afférents aux installations et éléments d'équipement de l'immeuble, de même que toutes redevances de contrats d'entretien, de frais d'abonnement, d'exploitation et d'entretien ;

- le cas échéant, les frais de chauffage et de climatisation et/ou inclus toutes dépenses concernant ces prestations au titre des parties communes de l'immeuble, outre les frais de consommation, d'entretien, de réparations de toute nature, de remplacement et de mise aux normes.

Soit, toutes les charges créées ou à créer, de quelque nature ou de quelque importance qu'elles soient, et ce de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de frais, impôts, taxes et charges diverses, à la seule et unique exception de ceux demeurant à sa charge en application des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

La répartition des charges communes s'effectuera au prorata de la surface exploitée par le Preneur par rapport à la surface totale de l'Ensemble Immobilier.

Il est précisé que les interventions d'entretien et tous travaux liés aux parties communes de l'Ensemble Immobilier seront effectués par le Bailleur en sa qualité de copropriétaire en accord avec les autres copropriétaires de l'Ensemble Immobilier, dans les meilleurs délais de manière à ce que le Preneur puisse toujours user et exploiter les Locaux Loués conformément aux dispositions de l'article 1719 du Code civil. Le cout lié à ces interventions et travaux seront refacturés au Preneur dans les charges communes générales ou charges communes spécifiques travaux.

De convention expresse entre les parties, il est ici précisé que cette énumération n'est en aucun cas constitutive pour le Bailleur d'une obligation contractuelle d'assurer l'ensemble des prestations visées, ni génératrice d'un droit quelconque de voir assurer l'ensemble de ces prestations pour le Preneur. Les prestations afférentes à l'immeuble pourront être librement modifiées en cours de bail, même si elles devaient entraîner une modification du montant des charges initialement prévu, étant précisé que dans ce cas le Bailleur en informerait préalablement par écrit le Preneur

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe le Preneur des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail et qui lui sont appelées à la date de signature des présentes **(Annexe 1)**.

Le Bailleur informera le Preneur en cours de bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui seraient mis à la charge du Preneur en application du principe de répartition ci-dessus arrêté.

6.3 - Modalités de règlement

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement, en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions, d'une provision fixée trimestriellement.

L'apurement des comptes de charges se fera annuellement, au plus tard le 30 septembre de chaque année, selon un décompte récapitulatif des charges réelles payées TTC, établi éventuellement par le Bailleur ou par le gestionnaire de l'immeuble, et sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable et les appels de fonds ou imputations à valoir, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

DS
NB

DS
TT

La provision sera réajustée chaque année pour prendre en considération le montant effectif des charges recouvrées au cours de l'année précédente.

Les provisions pour charges et taxes qui doivent être réglées en même temps que le loyer sont fixées trimestriellement à la somme de 2.500 €.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations locatives lui incombant, les parties ont convenu que le dépôt de garantie versé par le Preneur au Bailleur doit représenter 3 mois de loyer en principal.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera remboursée au Preneur en fin de location et de jouissance, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

À chaque réajustement du loyer, en révision comme en renouvellement, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalité, diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste constamment égal à trois mois de loyer hors taxes en principal.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, et ce sans préjudice de tous autres.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du Preneur, il sera procédé, si bon semble au Bailleur, à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créances, en conformité avec les dispositions légales en vigueur.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû, et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

Il est rappelé que ces dispositions constituent une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 8 – RETARDS DE PAIEMENTS

8.1 - Intérêts de retard

A défaut de paiement dans le mois de son échéance du loyer, un intérêt mensuel de 1,5 % pourra être appliqué par le Bailleur, et ce sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part de ce dernier, mais après en avoir informé le Preneur par LRAR, L'avis d'échéance pourra en outre être majoré des frais de procédure.

DS
JB

DS
TT

8.2 - Imputabilité des règlements :

Par dérogation expresse aux articles 1253 à 1256 du Code civil, l'imputation des paiements de toutes les sommes impayées par le Preneur à leur échéance, sera effectuée dans l'ordre suivant :

- 1°) Frais de recouvrement et de procédure.
- 2°) Puis montant de la clause pénale découlant de l'article 8.1. du présent bail.
- 3°) Puis dommages et intérêts directement liés à un retard de paiement.
- 4°) intérêts conventionnels de retard
- 5°) Puis complément ou réajustement du montant du dépôt de garantie.
- 6°) Puis régularisation de charges, taxes et provisions pour charges et taxes.
- 7°) Enfin, loyer ou indemnité d'occupation

ARTICLE 9 – CESSION – SOUS LOCATION - PREEMPTION

9.1 - Cession

La cession du seul présent bail est interdite, et le Preneur ne peut céder ni faire apport du droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

Toutefois, le Bailleur autorise d'ores et déjà toute cession aux sociétés filiales du « Groupe » dont dépend le Preneur, c'est-à-dire à toute société dont l'activité est contrôlée directement ou indirectement par la Compagnie de Saint-Gobain (RCS : NANTERRE B 542 039 532) au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci, demeureront garants et répondants solidaires, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux, du paiement des loyers et de leurs accessoires, comme de l'exécution des clauses du présent bail.

L'acte de cession devra donc contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et des indemnités d'occupation et de l'exécution de toutes clauses du présent bail, même en cas de cessions successives, et ce pour une durée de trois années à compter de la date de la cession ; l'acte devra en outre contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs, de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce pour une durée de trois années à compter de la date de la cession.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devra, compte tenu de l'inopposabilité de cette clause de solidarité aux organes de la procédure collective, remettre au Bailleur une garantie bancaire à première demande de substitution d'un montant égal à deux termes du dernier loyer en principal, et cette garantie bancaire sera acquise au Bailleur pour toute la durée du bail restant à courir.

DS
NB

DS
↑↑

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport 15 (quinze) jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport, dont une expédition ou un exemplaire original enregistré devra être remis dans un délai d'un (1) mois, sans frais, au Bailleur, pour lui servir de titre. Par dérogation le Preneur ne sera pas tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport entre le Preneur et une société du Groupe du Preneur.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par eux au jour de la date d'effet de la cession. Cet état des lieux sera établi conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce.

Il appartiendra dès lors au cédant de remplir, préalablement à la cession, l'ensemble des obligations d'entretien lui incombant et un état des lieux préalable sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le cédant ou par un tiers mandaté par eux. Si cet état des lieux laisse apparaître que le cédant n'a pas strictement rempli ses obligations d'entretien, l'acte de cession devra prévoir :

- soit un engagement précis du cessionnaire qui prendra à sa charge les travaux d'entretien et de remises en état découlant de l'état des lieux avec le cédant,
- soit que le prix de cession sera séquestré aux frais du cédant le temps pour le Bailleur de faire établir un état descriptif et un devis estimatif des travaux requis, puis de faire réaliser l'ensemble des travaux requis par les entreprises de son choix et dont le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre éventuellement requis, sera réglé par le séquestre du prix de cession.).

En aucun cas le Preneur ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous loyers, charges et accessoires dus au Bailleur.

9.2 - Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des lieux loués est expressément interdite.

Cependant, le Bailleur autorise expressément le Preneur, à titre intuitu personae, à sous-louer la totalité des locaux à toute société appartenant au même Groupe de sociétés que le Preneur, c'est-à-dire à toute société dont l'activité est contrôlée directement ou indirectement par la Compagnie de Saint-Gobain (RCS : NANTERRE B 542 039 532) au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce.

En toute hypothèse, il est expressément convenu que les lieux loués faisant l'objet du présent bail sont réputés indivisibles dans la commune intention des parties, dans des conditions exclusives de tout droit direct à l'encontre du Bailleur.

En cas d'autorisation donnée par le Bailleur, toute sous-location ne pourra être conclue qu'en conformité avec les prescriptions légales en la matière et aux mêmes clauses, charges et conditions que le bail principal.

En outre, toute sous-location ne peut intervenir que sous les conditions suivantes :

a) le Preneur restera vis à vis du Bailleur responsable du paiement de la totalité des loyers et charges locatives et de manière générale et de toute somme en application du bail,

b) à l'expiration du bail principal ainsi qu'en cas de résiliation du bail principal pour quelque cause que ce soit, le contrat de sous-location prendra fin de plein droit et se trouvera résilié, le Preneur faisant son affaire personnelle du départ du sous-locataire,

c) la Société sous-locataire devra s'engager à occuper les locaux loués en se conformant aux clauses générales du présent bail en conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle du respect par le sous-locataire de toutes les clauses et conditions du bail principal,

d) aucune convention de sous-location ne pourra avoir une durée supérieure à la période du bail principal. Au cas où la présente location viendrait à cesser à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, le Preneur fera son affaire personnelle du départ, pour la même période, de la Société sous-locataire qui s'oblige préalablement à son entrée dans les lieux à accepter la résiliation automatique et sans indemnité de son bail de sous location en cas de résiliation du bail principal pour quelque cause que ce soit et même en cours de période,

e) en tout état de cause, le Preneur assurera seul à l'égard de son sous-locataire, l'éventuel paiement de toute indemnité ou toute somme de quelque nature que ce soit pouvant être éventuellement réclamée par le sous-locataire en conséquence de la résiliation de la sous-location ou à quelque titre que ce soit,

f) il est précisé que le Preneur s'engage à ce que le Bailleur ne supporte d'aucune manière les conséquences des relations entre le locataire et le sous-locataire, ni des conséquences de la sous-location.

Ainsi, le Preneur demeurera entièrement responsable du fait de l'occupation des lieux loués par le sous-locataire et en devra garantie au Bailleur, tandis que la présente clause devra, en cas de sous-location, être reproduite intégralement dans l'acte.

Que le Bailleur intervienne ou non à l'occasion de la signature du contrat de sous-location, un exemplaire original de celui-ci lui sera remis sans frais pour lui, et ce dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de cette convention.

9.3 - Droit de préemption urbain

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement et sous sa responsabilité, son projet de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi du 2 août 2005.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux mois que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur dans les conditions ci-après.

9.4 - Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

DS
NB

DS
↑↑

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- toutes autres conditions de la vente projetée,
- et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le Preneur devra justifier de la purge de ce droit.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes des présentes,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale de l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues aux conditions du présent article,
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra être régularisée dans les quinze jours suivant la notification de la décision du Bailleur.

9.5 - Droit de préférence 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.

En cas de vente des locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux, selon les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt. En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

DS
NB

DS
TT

9.6 - Modification juridique

Le Preneur s'engage également à signifier au Bailleur, dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil, toute fusion ou apport partiel d'actif réalisé selon les modalités prévues par l'article L.145-16 alinéa 2 du Code de commerce, ou tout autre texte qui lui serait substitué.

ARTICLE 10 – CONDITIONS LOCATIVES

10.1 – Conditions générales de jouissance

- a) Le Preneur s'engage à respecter et faire respecter par ses commis, ses clients et ses fournisseurs, les charges et le cas échéant, les conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'Immeuble et/ou de l'ASL, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.
- b) Le Preneur s'interdit d'exposer aucun objet aux fenêtres et aux murs, d'en déposer les appuis, d'établir des auvents, marquises tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques.
- c) Le Preneur s'interdit de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant ne pas être responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils.
- d) Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations des avoisinants et des tiers qui seraient liées à l'activité du Preneur et de manière générale, fera son affaire personnelle de tout trouble de jouissance paisible des voisins qui serait causé par l'activité du Preneur et notamment le bruit, la fumée, les odeurs, trépidations, de telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à quelque titre que ce soit et il garantira le Bailleur de toutes conséquences qui pourraient en résulter. Il devra donc prendre, le cas échéant, toutes les dispositions utiles pour aménager son exploitation et les horaires de cette exploitation afin de mettre fin à toutes nuisances pour les avoisinants. L'autorisation donnée au Preneur d'utiliser les locaux loués à l'usage susvisé n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit - ou de toute autre autorisation, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité de ce chef.

Le Preneur fera à tout moment son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire pour l'exercice de ses activités, et ce à ses frais, risques et périls.

- e) Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur et son gestionnaire n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions pour ne pas en avoir été eux-mêmes préalablement informés.
- f) Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.

- g) Le Preneur s'interdit de faire supporter aux planchers ou aux sols une charge supérieure à leur résistance.
- h) Le Preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes, panneaux et affichages en rapport direct avec son activité, sous réserve d'agrément préalable du Bailleur et de l'Association Syndicale Libre d'une part et du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail, à l'exception des affichages temporaires qui seraient liés à une opération commerciale et/ou promotionnelle du Preneur.
- L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en bon état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le Preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

10.2 - Entretien

Le Preneur entretiendra les Locaux Loués en bon état, en effectuant toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent Bail, de manière à restituer les Locaux Loués en bon état en fin de bail.

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Locaux Loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en bon état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués .

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des Locaux Loués. Le tout devra être maintenu constamment en bon état de propreté.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté non consécutive à un défaut d'entretien du Preneur, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des Locaux Loués et présentant les caractères de la force majeure.

Le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien, notamment l'entretien et les réparations relatifs au clos (clôtures, portail, murs, etc...), au couvert (incluant la toiture), aux canalisations enterrées et les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil. Conformément à la définition donnée par la jurisprudence, il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

Concernant les travaux de mise en conformité imposés par la réglementation, le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les Locaux Loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec l'activité du Preneur.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement extérieur, irrésistible et imprévisible présentant les caractères de la force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

Le Preneur devra souscrire à ses frais tous contrats d'entretien ou de maintenance portant sur les appareils ou agencements installés dans les lieux loués, de même qu'en vue d'assurer le fonctionnement, l'entretien et la mise aux normes des installations de sécurité et de prévention - comme de tous équipements techniques nécessitant des visites d'entretien régulières -, et ce de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Il devra, en sa qualité de chef d'établissement, se conformer aux dispositions légales et réglementaires présentes ou à venir, notamment à celles découlant du Code du travail.

Il devra procéder, sous son entière responsabilité, à l'entretien, au remplacement éventuel et à la mise en conformité de tous conduits d'aération, de ventilation ou autres dépendant des lieux loués.

Il s'engage à remettre au Bailleur, si ce dernier lui en fait la demande, tous documents justifiant de la réalisation des contrôles et visites de maintenance réglementaire, par exemple et à titre indicatif : la copie des contrats d'entretien ou de maintenance souscrits, des carnets d'entretien des installations techniques et des rapports périodiques de contrôle ou de vérification desdites installations.

Il sera responsable de toutes réparations incombant normalement au Bailleur mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution de réparations dont le Preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'ensemble immobilier.

Il procédera à la dépose et au remontage à ses frais et sans délai, de tous coffrages, décorations, ainsi que toutes les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de tous travaux. De même, il procédera à la dépose et au remontage à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, de tous agencements, enseignes, etc...dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Il assumera directement et sans recours contre le Bailleur, tous travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale liés directement à ses activités et qui seraient imposés par la Loi ou par décret pendant la durée de son occupation.

Il devra enfin informer sans délai le Bailleur de toutes réparations susceptibles de lui incomber.

DS
JB

DS
TT

10.3 - Travaux dans l'immeuble, les immeubles voisins ou sur la voie publique :

Le Preneur souffrira sans indemnité tous les travaux qui seront exécutés dans les Locaux Loués ou dans l'Ensemble Immobilier et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble, le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil. En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Le Bailleur fera toutefois ses meilleurs efforts pour ne pas gêner l'accès ni la visibilité du magasin.

Le Preneur devra laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation ou autres, en procédant à ses frais au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobiliers ou matériels.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes etc., dont l'enlèvement sera rendu nécessaire par les travaux.

A titre de simple information, le Bailleur informe le Preneur des travaux réalisés au cours des trois années précédentes en précisant leur coût et de l'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assortis d'un budget prévisionnel (**Annexe 2**).

Ces informations communiquées au Preneur ne peuvent engager le Bailleur qui reste libre de réaliser lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer comme de les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel ou de réaliser des travaux complémentaires qui seraient nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'immeuble.

En application des dispositions de l'article R 145-37 du Code de commerce, l'état récapitulatif et prévisionnel des travaux du Bailleur sera communiqué au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

10.4 -Transformation ou aménagements par le Preneur

Le Preneur ne pourra effectuer aucun percement de murs ou de planchers, démolition ou construction, aucun changement de distribution ou aucuns travaux de cloisonnement, de même qu'aucune intervention en façade de l'immeuble, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur, à qui les devis descriptifs et les plans devront être soumis préalablement.

Ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- agrément préalable par le Bailleur et/ou son architecte, des plans et du descriptif des travaux soumis par le Preneur,
- obtention des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés,

DS
NB

DS
TT

- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans l'exécution de tout chantier (soit notamment, et selon la nature des travaux, toutes assurances « dommages-ouvrage », « constructeur non-réalisateur », et « tous risques chantier » qui pourraient s'avérer requises), de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales, et ce conformément à la législation en vigueur,

- information de l'architecte du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier, avec envoi de tous plans d'exécution permettant à cet architecte de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés et de contrôler l'exécution des travaux et leur conformité avec toutes normes en vigueur ; les honoraires de vacation et de contrôle de l'architecte du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur,

- transmission, en fonction de la nature des travaux réalisés et des préconisations de l'architecte du Bailleur, d'un rapport final émanant d'un bureau de contrôle.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du locataire, tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros-œuvre et à la solidité de l'immeuble, et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, des autorisations administratives, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

10.5 – Accession

Tous embellissements de même que tous agencements, transformations ou constructions, améliorations effectués par le Preneur, y compris les installations d'alarme, détection sécurité, incendie vol, d'électricité d'informatiques et téléphoniques deviendront sans indemnité à l'expiration du bail et de ses renouvellements, la propriété du Bailleur, ce dernier se réservant la possibilité la remise en état des locaux loués, en tout ou partie, dans leur état à la prise d'effet du Présent Bail aux frais exclusifs du Preneur.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues (résiliation, acquisition de la clause résolutoire, refus de renouvellement pour motif grave et légitime).

Dans les six mois précédant le déménagement du Preneur ou la remise, volontaire ou forcée, des locaux loués au Bailleur, les Parties se rencontreront, sur demande du Preneur ou du Bailleur, pour une visite préalable à la sortie du Local et feront leurs meilleurs efforts pour définir les éléments devant être intégrés dans la demande de remise en état des locaux loués pouvant être sollicitée par le Bailleur.

DS
NB

DS
TT

ARTICLE 11 - ASSURANCES

11.1 - Assurances du Bailleur

- Le Bailleur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, une police couvrant les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en tant que propriétaire d'immeuble.

- Le Bailleur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, pour des montants suffisants eu égard à l'objet du contrat, une police de dommages aux biens couvrant l'immeuble contre tous les risques (notamment et sans que cela soit limitatif : l'incendie et l'explosion, les actes de malveillance [dont le vol], le terrorisme, les événements naturels, les dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers).

Seront également couverts tous dommages immatériels propres au Bailleur, et notamment ses pertes d'exploitation, ainsi que la perte de loyers.

11.2 - Assurances du Preneur

- Le Preneur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, une police couvrant les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir envers tout tiers notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les locaux loués ou dont il pourrait être responsable, mais également au titre des dommages matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers et provoqués par son activité.

- Le Preneur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, une police de dommages aux biens visant à couvrir, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, biens matériels et marchandises lui appartenant, les garnissant ou qui lui sont confiés.

Seront également couverts tous dommages immatériels propres au Preneur, et notamment ses pertes d'exploitation, ainsi que la perte totale ou partielle de son fonds de commerce.

Cette police couvrira les dommages aux biens du Preneur, ainsi que les dommages immatériels, contre tous les risques (notamment et sans que cela soit limitatif : l'incendie et l'explosion, les actes de malveillance [dont le vol], le terrorisme, les événements naturels, les dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers).

Le Preneur sera tenu de s'acquitter exactement des primes et cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

11.3 - Renonciation à recours

Les Parties s'engagent pour leur compte ainsi que celui de leurs assureurs subrogés dans leurs droits à renoncer réciproquement à l'exercice de tout recours pour les événements suivants : l'incendie et l'explosion, les actes de malveillance (dont le vol), le terrorisme, les événements naturels, les dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers sauf cas de faute intentionnelle ou dolosive pouvant être imputées directement à l'une ou l'autre des Parties.

DS
JLB

DS
TT

Par ailleurs, le Preneur se porte fort, vis-à-vis du Bailleur, de ce que les renonciations à recours susvisées seront effectivement souscrites par le sous-locataire et son assureur dans l'hypothèse d'une sous-location dûment autorisée par le Bailleur, et s'engage à indemniser le Bailleur des conséquences directes de toutes demandes et actions judiciaires que le sous-locataire, ses préposés et/ou sa compagnie d'assurance formuleraient ou intenteraient contre le Bailleur, en ce compris tous frais et honoraires que ce dernier aura dû engager pour faire valoir ses droits.

11.4 - Surprime

Dans le cas où les activités exercées par le Preneur entraîneraient des surprimes d'assurances, celui-ci s'engage à rembourser au Bailleur toutes surprimes qui lui seraient réclamées de ce fait. Le Bailleur en informera au préalable le Preneur.

11.5 - Sinistre

Le Preneur signalera par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel avec accusé de réception à l'attention du Bailleur ou de tout mandataire désigné par lui, sous soixante-douze (72) heures, au Bailleur tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent,, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

ARTICLE 12 - LIBÉRATION DES LIEUX

12.1 - État des lieux – Réparations

Au départ du Preneur, quelle qu'en soit la cause, il lui appartient de restituer les locaux en bon état de réparations de toutes sortes, selon les obligations d'entretien qui lui incombent en vertu du présent bail.

Trois (3) mois avant la date de restitution prévue, le Bailleur aura la faculté de visiter les lieux, accompagné de tout technicien pour vérifier leur état, de même que les dispositions prises le cas échéant par le Preneur en vue de remplir ses obligations d'entretien.

Nonobstant toutes dispositions prises le cas échéant par le Preneur en vue d'effectuer les interventions requises au titre de l'entretien ou de la remise en état des lieux loués, le Bailleur aura la faculté de faire établir un état descriptif et un devis estimatif des travaux qu'il estimera requis à cet effet, et de les notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il appartiendra alors au Preneur, dans les quinze (15) jours de la réception de cet envoi, de faire connaître s'il entend contester ou non la nature des interventions requises par le Bailleur, et leur montant : en cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, le ou les devis, de même que les travaux de remise en état prévus par le Bailleur, seront réputés acceptés. Le Bailleur aura alors la faculté, si bon lui semble, de les faire exécuter par les entreprises de son choix, à charge

DS
MB

DS
TT

pour le Preneur d'en supporter le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre éventuellement requis.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il s'engage à faire appel à des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur sous le contrôle de l'architecte du Bailleur ou d'un bureau d'études techniques choisi par le Bailleur.

Au jour de la libération des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. Le cas échéant, si cet état des lieux ne pouvait être établi dans les conditions susvisées, il sera alors établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

En tout état de cause, et si les travaux imposent une immobilisation des lieux loués au-delà de la date prévue pour la restitution, une indemnité journalière sera due, d'un montant égal au loyer contractuel exigible à l'expiration du bail, majoré de 50 % (CINQUANTE POUR CENT), outre toutes charges et taxes découlant du présent bail et calculées *prorata temporis*.

12.2 - Droit de visite des lieux

Les parties conviennent de laisser pénétrer en tout temps dans les locaux loués, le Bailleur, ses Mandataires et Architectes, après demande préalable sur simple courrier, courriel ou télécopie.

12.3. Justification

Le Preneur devra justifier, préalablement à tout déménagement, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations divers (gaz, électricité, eau, téléphone, etc.), de même que du paiement des contributions directes ou indirectes découlant de ses activités dans les lieux loués.

ARTICLE 13 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à vingt et un (21) jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur pourra résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les vingt et un (21) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée par le Preneur au Bailleur par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse le Preneur ne demanderait pas la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

DS
NB

DS
↑↑

Si le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le Bailleur entreprendra sans délais les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances.

Dans tous les cas, sauf résiliation du bail par le Preneur dans les conditions définies ci avant, en raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables.

La réduction de loyer ci-dessus sera déterminée entre les Parties ou en cas de désaccord entre les Parties, sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus sauf si la destruction a pour cause une faute imputable au Bailleur

ARTICLE 14 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

14.1 – Respect de l'environnement et développement durable

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à collaborer activement afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques des lieux loués en matière environnementale et de développement durable.

Les parties s'engagent dès lors à mettre en œuvre les moyens permettant de limiter les consommations d'énergie et d'eau, les émissions de CO² et l'utilisation de matériaux pour la réalisation de travaux plus respectueux de l'environnement.

14.2 – Décret tertiaire

Dans le prolongement de la loi Grenelle II, de la loi Elan n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et de leurs suites, les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer la performance énergétique de l'Immeuble, afin de satisfaire aux obligations, objectifs et préconisations en matière de réduction de la performance énergétique du parc tertiaire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation créé par Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (dit « décret tertiaire ») et à l'Arrêté du 13 avril 2022 « Valeurs absolues II » publié au Journal Officiel du 24 avril 2022, le Bailleur ou le Preneur doivent transmettre, au plus tard le 30 septembre de chaque année, les informations relatives aux consommations d'énergie, sur la plateforme numérique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale nommée « Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions Tertiaires - OPERAT ».

Les parties reconnaissent expressément que les locaux loués sont situés dans un bâtiment soumis au champ d'application du Décret tertiaire.

En conséquence, le Preneur, en sa qualité d'exploitant, déclare prendre en charge sous sa responsabilité les obligations déclaratives devant être effectuées sur la plateforme OPERAT relatives aux Locaux Loués.

De plus, chaque partie s'engage mutuellement à communiquer à l'autre, sur demande de l'autre Partie, les données en sa possession relatives aux consommations annuelles énergétiques réelles des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux Loués, ainsi que de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

En tout état de cause, les Parties s'obligent à collaborer pour déterminer un programme d'actions d'amélioration de performance énergétique, et sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales des Locaux Loués.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord, le Bailleur pourrait mettre en œuvre les travaux ou installations nécessaires pour respecter et satisfaire à l'évolution de la réglementation applicable, issue du Grenelle de l'Environnement, et de la Loi Elan et/ou du Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019.

Le Preneur supportera alors le coût des travaux à concurrence de la moitié des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf s'il s'agit de travaux de mise en conformité, auquel cas ils seront répartis selon les dispositions du Bail.

14.3 - Amiante

En application des dispositions de l'article R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur remet au Preneur un rapport technique relatif à la présence de produits ou de matériaux pouvant contenir de l'amiante dans les locaux présentement loués (**Annexe n°3**).

14.4 - Prévention des risques technologiques ou naturels

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 à L.125-7 du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques est annexé aux présentes à partir des informations mises à la disposition par le Préfet du Département et la commune. Ce document est paraphé par les parties, et le Bailleur déclare que les locaux objets des présentes n'ont pas fait l'objet, à sa connaissance, d'un sinistre ni entraîné une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle (**Annexe n°4**).

14.5 - Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-6 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail (**Annexe n°5**).

DS
NB

DS
TT

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

La loi n° 2005-102 du 11 Février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 ^{ère}
De 701 à 1500 personnes	2 ^{ème}
De 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 ^{ème}

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet/types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} Janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1 ^{er} Janvier 2015
ERP existants de 5 ^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment	Propriétaire ou	1 ^{er} Janvier 2015

	où peut être fourni l'ensemble des prestations	gestionnaire de l'ERP	
--	--	--------------------------	--

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité,
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que des consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

ARTICLE 16 - DEROGATIONS – EFFET

Les Parties déclarent accepter de supporter les risques liés à la survenance d'éventuelles circonstances imprévisibles et déclarent renoncer expressément à demander une renégociation des termes et conditions du Bail ou sa résolution dans les termes et conditions de l'article 1195 du Code civil, et ce même dans l'hypothèse où la survenance de telles circonstances imprévisibles rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

ARTICLE 17 - DIVISIBILITE

Au cas où une stipulation du Bail est, ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du Bail, à condition que les Parties négocient de bonne foi une stipulation équivalente et que cette nouvelle stipulation ne remette pas en cause l'équilibre général du Bail.

Dans le cas où une ou plusieurs des clauses du Bail seraient annulées ou rendues inapplicables par une décision de justice, les Parties continueront à appliquer les autres clauses du Bail, à condition que les Parties négocient de bonne foi une stipulation équivalente et que cette nouvelle stipulation ne remette pas en cause l'équilibre général du Bail

DS
JLB

DS
TT

ARTICLE 18 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'indemnité d'occupation (y compris charges et prestations), comme de tout complément de loyer ou d'arriéré de loyer, de dépôt de garantie ou de charges découlant d'un accord amiable entre les parties ou d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur un (1) mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeuré sans effet, sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire, sans que les offres ultérieures puissent en arrêter l'effet pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance s'il y en a, resteront définitivement acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesure conservatoire, ainsi que tous frais de levée d'état ou de notification si celles-ci sont requises, seront à la charge du Preneur et considérées comme suppléments et accessoires du loyer.

À compter de la date où la clause résolutoire sera réputée acquise au Bailleur, l'indemnité d'occupation due jusqu'à libération des locaux sera égale au loyer contractuellement en vigueur majoré de 50 % (CINQUANTE POUR CENT), outre les charges et taxes. En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant du dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de première indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

ARTICLE 19 – TOLÉRANCES

Toutes tolérances, au sujet des conditions du présent bail et de ses suites, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront être considérées comme une modification ou une suppression des clauses et conditions du présent bail et de ses suites, ni génératrices d'un droit quelconque.

En conséquence, toute modification aux présentes devra résulter d'un avenant au bail signé par les parties, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

ARTICLE 20 – FACULTÉ DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellement, le Bailleur transfère la propriété par tout moyen de droit à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, et sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail. Le Preneur déclare donc d'ores et déjà accepter que le bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions, et que le dépôt de garantie soit en ce cas transféré à l'acquéreur.

DS
JB

DS
TT

ARTICLE 21 – FRAIS, HONORAIRES ET ENREGISTREMENT

Chaque Partie supportera les frais et honoraires qu'elle aura engagés à l'occasion de la conclusion et de l'exécution du Bail. Tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du Bail et de ses suites seront aux frais partagés des Parties.

ARTICLE 22 - ÉLECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

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

- le Bailleur en son siège social, ou si bon lui semble à l'adresse de son mandataire,
- le Preneur dans les lieux loués.

Tout litige entre les parties aux titres de l'interprétation ou de l'application du présent Bail seront de la compétence du Tribunal judiciaire de Paris

ARTICLE 23 – INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Pour la signature du Bail et pour les besoins de son exécution, chacune des Parties peut être amenée à recevoir, à avoir accès et/ou à manipuler des données à caractère personnel qui sont protégées par la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel au sens de la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (les "**Données Personnelles**").

Dans le cadre de l'exécution du Bail, la Partie qui dispose d'un accès à des Données Personnelles n'effectuera de tels accès et/ou traitements que dans la mesure nécessaire aux finalités et à l'exécution du Bail. Les Données Personnelles ne pourront faire l'objet, de la part de cette Partie ou de toute personne agissant sur les instructions de celle-ci, d'aucune opération autre que celles-ci-dessus, ou strictement nécessaire au respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales ou sociales de cette Partie.

En conséquence, chaque Partie s'engage à se conformer strictement pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (la « **Réglementation des Données Personnelles** »).

Chaque Partie demeure seule responsable des traitements de Données Personnelles dont elle détermine les moyens et les finalités et s'engage à l'égard de l'autre Partie à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation des Données Personnelles. Chaque Partie sera seule responsable des conséquences d'une violation de la Réglementation des Données Personnelles pour les Données Personnelles dont elle assure le traitement, auprès des personnes concernées, des autorités de contrôle et de tout tiers, résultant d'un manquement à ses obligations.

DS
JB

DS
TT

Chacune des Parties assure qu'elle mettra en place les mesures techniques et organisationnelles propres à la protection des Données conformément aux Règlementations Applicables afin de garantir la sécurité, la confidentialité et l'intégrité, la disponibilité et la traçabilité des Données.

En conséquence, chacune des Parties s'engage à :

- informer les personnes concernées pour les Données qu'elle collecte et traite,
- ne traiter les Données que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données que pour la stricte exécution du Contrat ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution,
- ne pas divulguer sauf accord préalable de l'autre Partie ou tel que prévu par les présentes, détruire, corrompre, détourner des Données,
- ne transférer les Données que dans les conditions ci-après au paragraphe 3.

Le Bailleur déclare que pour les finalités du présent contrat, des traitements sont réalisés par un Administrateur de Biens pour son compte et font également l'objet d'autres traitements par ce dernier, sous sa responsabilité, pour les besoins de l'exécution de son mandat d'administration de biens.

Par ailleurs, les Données Personnelles peuvent également faire l'objet de traitements par des prestataires de services notamment pour les informations relatives à l'amiante, à la valorisation de l'Immeuble ou à son utilisation (vidéo surveillance, contrôle d'accès), lesquels prestataires peuvent pour les besoins de l'exécution de leurs contrats, effectuer également des Traitements de Données Personnelles sous leur responsabilité, étant ici précisé que tout tiers amené à avoir accès et/ou traiter des Données Personnelles pour les finalités susvisées s'engage à se conformer à la Réglementation des Données Personnelles, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Les Parties s'engagent à ne traiter les Données Personnelles que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données Personnelles que pour la stricte exécution du Bail et ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution et ses finalités.

En conséquence, à l'expiration de la durée nécessaire à l'exécution du Bail, chaque Partie cessera tout traitement des informations et Données Personnelles de l'autre Partie et s'engage à détruire, dans un délai raisonnable, toutes les Données Personnelles, dossiers ou fichiers comportant des Données Personnelles, communiqués par l'autre Partie ou collectés au cours de l'exécution du Bail et encore en sa possession, sous réserve du respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales et sociales qui lui incombent.

Les Données Personnelles collectées pourront également être conservées pour l'exécution et la mise en œuvre de toute action en justice ou d'un accord transactionnel.

Les Parties conviennent que les Données Personnelles ne pourront faire l'objet de transfert à destination d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie.

Toutefois chacune des Parties pourra transférer les Données Personnelles aux tiers, directement ou indirectement sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie, lorsque l'accès aux Données Personnelles par lesdits tiers, est nécessaire aux finalités susvisées ou à l'exécution du Bail.

DS
JB

DS
TT

Dans cette hypothèse, ledit transfert ne pourra intervenir que dans le strict respect des Règlements Applicables et de ses finalités.

Les Parties conviennent que, si l'une des Parties souhaitait transférer les Données directement ou indirectement hors de l'Union européenne ou si une sous-traitance envisagée par l'une d'entre elles donnait lieu à des flux transfrontières de Données hors de l'Union Européenne ou dans un pays n'assurant pas un niveau de protection adéquat au sens de la Règlementation Applicable, alors ce transfert ne pourrait intervenir que dans les conditions visées ci avant et après obtention des autorisations requises auprès des Autorités de Contrôle concernées.

Chaque Partie remplit ses obligations au titre du présent article à ses propres frais.

Les personnes concernées par un traitement de Données Personnelles par le Bailleur peuvent contacter le délégué à la protection des données (DPO) du Bailleur par email à : scimt@sfr.fr ou par courrier postal à l'adresse suivante : Le délégué à la protection des données SCI MICHEL THOMAS, 9 impasse Les Haut de Sérignan 34410 SERIGNAN.

ARTICLE 24 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le Bail pourra être signé via un procédé de signature électronique sécurisée, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

A cet effet, les Parties ont accepté de conférer mandat à la société tiers opérateurs d'une plateforme en ligne DOCUSIGN ou ADOBE SIGN aux fins de recueillir leur signature et de conserver le présent Bail sur support électronique.

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.

A l'issue du procédé de signature électronique, les Parties recevront un lien sécurisé leur permettant de disposer ou d'avoir accès à l'original du présent acte en format PDF conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

En deux (2) exemplaires

Pour la SCI MICHEL THOMAS

M _____

DocuSigned by:

Monsieur Thibault THOMAS

6AE5F997D84B4C0...

Pour la société LA PLATEFORME

M _____

DocuSigned by:

Monsieur LOUIS BOLAR

2773AB2440754F4...

Pièces jointes :

Annexe n°1 : Inventaire des catégories charges, impôts et taxes

Annexe n°2 : Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux du Bailleur

Annexe n°3 : Dossier DTA.

Annexe n°4 : Dossier ERNMT.

Annexe n°5 : Dossier DPE.

DS
NB

DS
TT

ANNEXE 1

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

(Entre la SCI MICHEL THOMAS et la société PLATEFORME - Locaux : 6 et 8, rue Tanger, 1 et 3 Rebuffat et 218, 220 et 222 du boulevard de la Villette).

En application de l’article L.145-40-2 du Code de commerce, la présente annexe a vocation à informer le Preneur des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, qui sont appelés à la date de signature, et ce conformément au principe de répartition prévu au bail (article 6.2).

Conformément au principe de répartition prévu au bail, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur des impôts, charges et taxes nouveaux qui seront imputables au Preneur. Il est ici précisé que les dépenses personnelles du Preneur, telles que les dépenses de fluides ou encore les taxes locatives, ne sont pas répertoriées mais sont directement appelées et payées par le Preneur.

A charge du Preneur	A charge du Bailleur
<u>Charges communes générales et spéciales</u> - Tous frais d’entretiens, de réparations, de réfections, de remplacements, rénovation, ravalement, améliorations portant sur les différentes parties de l’immeuble, et ce conformément aux articles 6.2 et 10.2 du Bail ; - Tous travaux d’entretien, réparations et remplacement des équipements de l’immeuble à caractère obligatoire ou non qu’elle qu’en soit la cause et ce conformément aux articles 6.2 et 10.2 du Bail, - Rémunérations, charges sociales du personnel ; - Dépenses se rapportant à des travaux d’embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l’identique ; - Dépenses de fonctionnement et honoraires de gestion immobilière et technique.	<u>Charges communes générales et spéciales</u> - Honoraires de gestion des loyers (encaissement, quittancement, recouvrements du loyer); - Travaux relevant exclusivement des grosses réparations visées l’article 606 du Code civil ; - Travaux de mise en conformité hormis ceux en rapport avec l’activité du Preneur et ceux relevant des grosses réparations visées à l’article 606 du Code civil ;
Consommations personnelles du PRENEUR	

A charge du Preneur	A charge du Bailleur
<u>Impôts et Taxes</u> - toutes sommes redevances, taxes et autres droits le concernant personnellement et auxquels les locataires sont ou pourront être assujettis ; - la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ; - la taxe foncière, la taxe de balayage et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature ou sous quelque dénomination que ce soit	<u>Impôts et Taxes</u> - Contribution économique territoriale

DS
JLB

DS
TT

^{DS}
JLB

^{DS}
TT

ANNEXE 2

(Entre la SCI MICHEL THOMAS et la société PLATEFORME - Locaux : 6 et 8, rue Tanger, 1 et 3 Rebuffat et 218, 220 et 222 du boulevard de la Villette).

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, la présente annexe a vocation à informer le Preneur des travaux réalisés dans les trois années précédant la signature du bail et ceux qui seront réalisés dans les trois prochaines années.

Ces informations communiquées au Preneur ne peuvent engager le Bailleur qui reste libre de réaliser lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer comme de les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel ou de réaliser des travaux complémentaires qui seraient nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'immeuble.

A cet effet, le Bailleur communique les informations suivantes :

1°- Etat prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel :

Liste des travaux à réaliser :

Travaux sur les canalisations

2°- Etat récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût :

NEANT

DS
JLB

DS
TT



VOS DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS CERTIFIÉS
EN TOUTE TRANQUILLITÉ



43 Rue Dulong
75017 Paris

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr

SCI Michel THOMAS
220, Boulevard de la VILLETTE
75019 PARIS

Paris, le 12/06/2023

Nos Références : **23/ABD/13329/ROC**

Objet : Envoi des résultats des diagnostics immobiliers

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le(s) rapport(s) établis suite à la réalisation d'une prestation sur le bien désigné ci-dessous :

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
Localisation du ou des bâtiments : Département : 75019 Commune : PARIS Adresse : 220, Boulevard de la VILLETTE Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 133 Désignation et situation du ou des lots de copropriété: Lot numéro Non communiqué,	Désignation du client : Nom et prénom: SCI Michel THOMAS Adresse : 220, Boulevard de la VILLETTE 75019 PARIS

Objet de la mission :		
☒ Dossier Technique Amiante ☐ Constat amiante avant-vente ☐ Diag amiante avant travaux ☐ Diag amiante avant démolition ☐ Etat termites ☐ Etat parasitaire ☒ Etat Risques Naturels Miniers et technologiques	☐ Métrage Carrez ☐ CREP ☐ Diag Assainissement ☐ Sécurité piscines ☐ Installation gaz ☐ Radon ☐ Etat des lieux	☐ Installation électrique ☐ Diagnostic Technique (SRU) ☒ Diagnostic énergétique ☐ Prêt à taux zéro ☐ Ascenseur ☐ Diag Robien

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment).

Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.

En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Romuald CANNAVO



DS
JLB

DS
TT



VOS DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS CERTIFIES
EN TOUTE TRANQUILLITE



43 Rue Dulong
75017 Paris

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr

SCI Michel THOMAS
220, Boulevard de la VILLETTE
75019 PARIS

Paris, le 12/06/2023

Référence Rapport : 23/ABD/13329/ROC

Objet : ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **75019**

Commune (suivi du lieudit) : **PARIS**

Adresse (avec numéro de rue, voie) : **220, Boulevard de la VILLETTE**

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, **Romuald CANNAVO**, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

- ✓ présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates référence indiquée sur chacun des dossiers),
- ✓ ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance),
- ✓ n'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Romuald CANNAVO



DS
JLB

DS
TT



VOS **DIAGNOSTICS**
IMMOBILIERS CERTIFIÉS
EN TOUTE **TRANQUILLITÉ**



43 Rue Dulong
75017 Paris

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat

Attribué à

CANNAVO Romuald

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du Certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	07/01/2021	06/01/2028
Amiante avec mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	07/01/2021	06/01/2028
DPE sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/03/2021	24/03/2028
DPE avec mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/03/2021	24/03/2028
Electricité	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	30/12/2018	29/12/2023
Gaz	Arrêté du 6 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	01/11/2017	31/10/2022
Plomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	01/11/2017	31/10/2022
Termites métropole	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	01/11/2017	31/10/2022

Date : 14/04/2021

Numéro de certificat : 10171095

Laurent Croguennec, Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'à : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.

Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-dia

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX



CERTIFICATION DE PERSONNES
ACCREDITATION
N°4-0087
Liste des sites et portées disponibles sur www.cofrac.fr

DS
JLB

DS
TT



VOS **DIAGNOSTICS**
IMMOBILIERS CERTIFIÉS
EN TOUTE **TRANQUILLITÉ**



43 Rue Dulong
75017 Paris

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat

Attribué à

Romuald CANNAVO

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du Certificat*
Gaz	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	01/11/2022	31/10/2029
Termites metropole	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	01/11/2022	31/10/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	01/11/2022	31/10/2029

Date : 25/10/2022

Numéro de certificat : 15498646

Laurent Croguennec, Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.

Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-diag

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX



BUREAU
VERITAS



CERTIFICATION
DE PERSONNES
ACCREDITATION
N°4-0087
Liste des sites et
portées disponibles
sur www.cofrac.fr

DS

MB

DS

TT



VOS **DIAGNOSTICS**
IMMOBILIERS CERTIFIÉS
EN TOUTE **TRANQUILLITÉ**



43 Rue Dulong
75017 Paris

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr



ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Société AUDIT BUSINESS DEVELOPEMENT
59, Allée Jean-Jaurès
31015 TOULOUSE
Siret n°790 604 698 00015

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808/808108823.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : **DIAGNOSTIC IMMOBILIER :**

Evaluation Périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA)
Diagnostic Accessibilité Handicapé (Hors ERP)
Diagnostic amiante avant travaux/démolition sans préconisation de travaux NF X46-020 (articles R4412-140 à R4412-142 du Code du travail – article R1334-27 CSP – arrêté du 26 juin 2013)
Diagnostic amiante avant-vente et avant location
Diagnostic de performance énergétique (DPE) et audit énergétique réalisé dans le cadre du DPE et à l'occasion de la vente d'une maison ou d'un immeuble en monopropriété étiqueté F ou G conformément à la loi N° 2021-1104 du 22/08/2021 Climat et Résilience
Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP)
Diagnostic de l'état des installations de gaz uniquement dans le cadre du DDT
Diagnostic surface habitable Loi Boutin
Diagnostic termites

Dossier technique amiante (DTA)
Diagnostic état de l'installation intérieure de l'électricité des parties privatives et communes (DDT)
Diagnostic Etats des lieux locatifs
Diagnostic Etat parasitaire (mérules, vrillettes, lyctus, champignons)
Diagnostic Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic Loi Carrez
Diagnostic recherche de plomb avant travaux /démolition (art R1334-12 et R1334-8 du CSP – Article R4412 du Code du travail)
Diagnostic de performance énergétique
Diagnostic Etat des risques et pollutions (ERP)
Diagnostic amiante dans les parties privatives (DAPP)
Diagnostic plomb Avant vente/Location
Diagnostic Technique Global des immeubles relevant du statut de la copropriété (article L.731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

La garantie du contrat porte exclusivement :

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 10/05/2023 au 30/09/2023.

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 808108823), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél 09 72 36 90 00

2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com · www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com · 2 rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 € · RCS Marseille 494 253 982 · Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr · Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudentiel et Résolution: 61 rue Taitbout 75009 Paris

DS

DS

JB

TT



VOS **DIAGNOSTICS**
IMMOBILIERS CERTIFIÉS
EN TOUTE **TRANQUILLITÉ**



43 Rue Dulong
75017 Paris

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr

Condorcet
YOU TRUST · WE CARE



TABLEAU DE GARANTIE

Responsabilité civile « Exploitation »	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	9 000 000 € par sinistre
dont :	
- Dommages matériels et immatériels consécutifs :	1 500 000 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs :	150 000 € par année d'assurance
- Atteintes à l'environnement accidentelles (corporels, matériels et immatériels) :	750 000 € par année d'assurance
- Dommages aux bâtiments loués ou empruntés et à leur contenu	300 000 € par sinistre
Responsabilité civile « Professionnelle » (garantie par Assuré)	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	600 000 € par sinistre avec un maximum de 600 000 € par année d'assurance
dont :	
- Destruction ou détérioration des documents et autres supports d'informations confiés à l'Assuré pour l'exécution des prestations, y compris les frais de reconstitution des informations :	30 000 € par sinistre
Défense – Recours	
Défense devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives. Défense des intérêts civils devant les juridictions répressives :	Frais à la charge de l'Assureur, sauf dépassement du plafond de garantie en cause.
Recours (préjudices supérieurs à 150 €) :	15 000 € par sinistre

La présente attestation ne peut engager l'assureur en dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Marseille, le 15 mai 2023

POUR LE CABINET CONDORCET

Tél 09 72 36 90 00
2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com - www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com - 2 rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

DS

DS

JB

TT



VOS DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS CERTIFIÉS
EN TOUTE TRANQUILLITÉ



43 Rue Dulong
75017 Paris

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr



NOTICE INFORMATIVE

Chère cliente, Cher client, Cher lecteur,

Nous comprenons que ce recueil contient beaucoup d'informations, mais nous vous invitons à consacrer 3 minutes pour examiner les points importants de cette page. Ces recommandations vous aideront à mieux comprendre le diagnostic immobilier et faciliteront vos démarches après notre intervention.

La réalisation d'un diagnostic immobilier n'est pas une opération courante, c'est pourquoi nous voulons mettre en évidence les principales difficultés rencontrées par nos clients afin de répondre à leurs besoins.

Il se peut que vous soyez l'un de ces clients qui, malgré vous ou par nécessité, nous poussent à travailler sur des améliorations pour offrir une expérience optimale.

Vous souhaitez nous adresser du courrier

Pour toute correspondance, adressez-nous votre courrier à l'adresse suivante:

AUDIT DIAGNOSTICS
Chemin de Guille
81150 MARSSAC SUR TARN



Vous souhaitez réaliser une ou plusieurs des actions suivantes

- Planifier une mise à jour
- Un complément d'investigation à la suite de défaut(s) d'accès
- Obtenir votre facture ou recevoir votre dossier
- Fournir des justificatifs pour votre DPE
- Tout(es) autre(s) demande(s)

Adressez-nous un mail sur :
contact75@audit-diagnostics.fr



Vous souhaitez un complément d'information ?

Notre service client est joignable par mail :
info75@audit-diagnostics.fr



La plupart des réponses sont dans votre dossier

Les informations clés concernant les tenants et les aboutissants de notre visite sont probablement incluses dans les détails spécifiques de votre rapport d'expertise.

La note de votre DPE vous étonne?

Il est possible que vous soyez surpris par la note attribuée à votre DPE, mais cela n'est pas surprenant en soi. Depuis la réforme du DPE qui est entrée en vigueur le 1er juillet 2021, il y a une grande attention portée à ce diagnostic en raison de ses implications environnementales, sanitaires et financières.

Les diagnostiqueurs doivent désormais être plus rigoureux dans leurs évaluations afin de garantir la fiabilité des résultats. Dans certains cas, **en l'absence de justificatifs appropriés, des caractéristiques défavorables peuvent être renseignées, conformément à la réglementation.** Si vous souhaitez fournir des justificatifs pour aider à préciser la note, vous pouvez les envoyer par mail à :

contact75@audit-diagnostics.fr

Une explication plus détaillée de votre classification sera également incluse dans le DDT (Dossier de Diagnostic Technique).

Enfin, pour vous aider à mieux comprendre votre note, il est utile de savoir que la moyenne nationale se situe au-delà de 250 kwh/m²/an, ce qui correspond à une note classée en E.

Pour vous aider, sans en faire une généralité et en partant du postulat qu'aucun, voire très peu de travaux de rénovation énergétique ont été faits, voici quelques cas d'usages :

- Maison RT2012 : Classe A à B
- Maison RT2005 : Classe B à C
- Maison année 1980 : Classe D à E
- Maison année 1990 : Classe D
- Appartement année 1990 : Classe D
- Studio, T2 Haussmannien : Classe F à G
- Appartement année 1970 : Classe E à G
- Bâtiment avant 1949 : E à G



Des questions sur votre diagnostic électrique

Vous trouvez, aux côtés des descriptifs des anomalies rencontrées une matérialisation simple du type désordre en question.



ÉLECTRICITÉ



PLOMB



CARREZ



GAZ



TERMITES



AMIANTE



DPE



ESRIS

DS
NB

DS
TT



**VOS DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS CERTIFIES
EN TOUTE TRANQUILLITE**



43, Rue Dulong
75017 PARIS

0.811.03.27.86
0.811.03.27.87
paris@audit-diagnostics.fr

Résumé de l'expertise n° 23/ABD/13329/ROC

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE**

Commune : **75019 PARIS**

Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 133

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

/, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage : **Local commercial**

	Prestations	Conclusion
	DPE	Consommation énergétique C 161 kWh_{ep}/m².an Emission de GES B 7 kg_{eqCO₂}/m².an Estimation des coûts annuels : entre 65 850 € et 89 110 € par an Prix moyens des énergies indexés au 2022 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2375T1939096E
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués.
	ERP	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Mouvement de terrain) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 ENSA : L'immeuble n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits ENSA : Aucune nuisance aérienne n'a été identifiée sur le bien

DS
JLB

DS
TT



**VOS DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS CERTIFIES
EN TOUTE TRANQUILLITE**

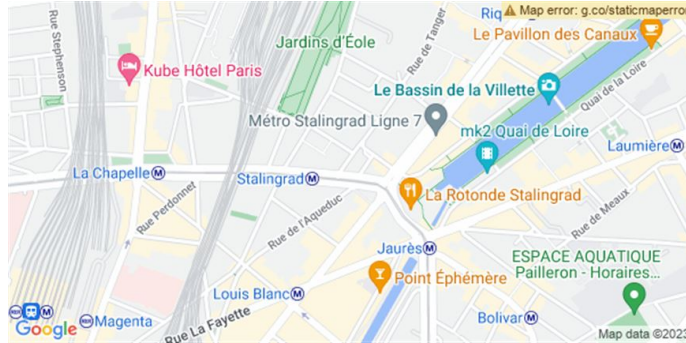


43, Rue Dulong
75017 PARIS

0.811.03.27.86
0.811.03.27.87
paris@audit-diagnostics.fr

Résumé de l'expertise n° 23/ABD/13329/ROC

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE**

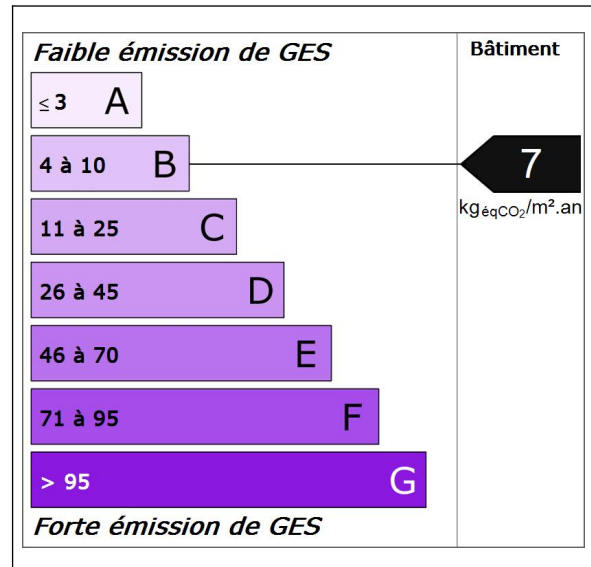
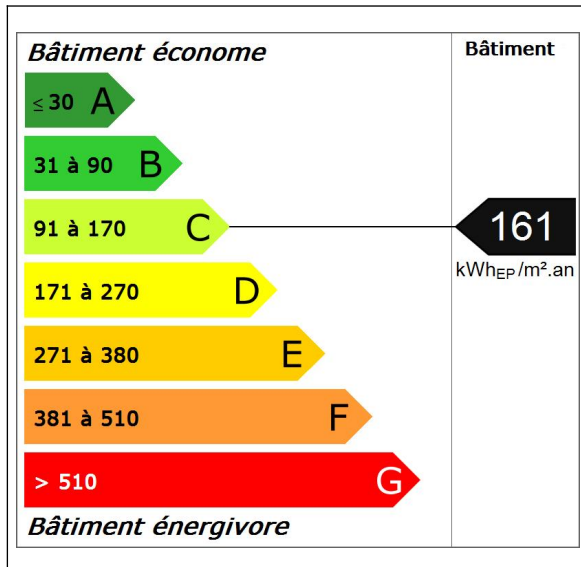
Commune : **75019 PARIS**

Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 133

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

/, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage : **Local commercial**





VOS DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS CERTIFIES
EN TOUTE TRANQUILLITE



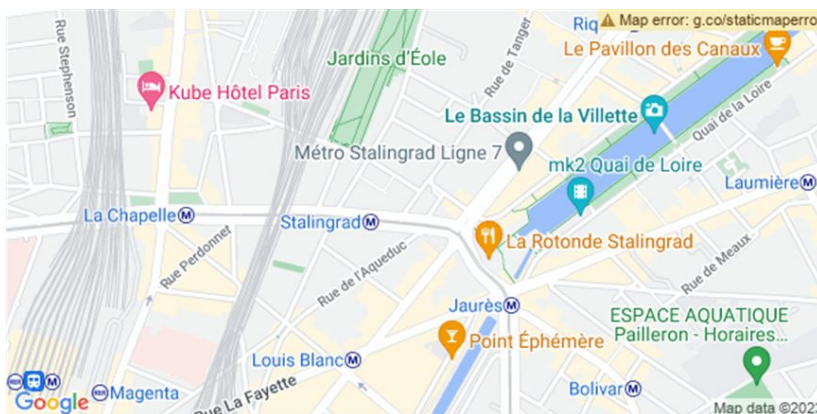
43, Rue Dulong
75017 PARIS

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : **23/ABD/13329/ROC**

Date du repérage : 09/06/2023



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Paris**

Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE**

Commune : **75019 PARIS**

Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 133

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

/, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage :

Local commercial

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : **SCI Michel THOMAS**

Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE
75019 PARIS**

Objet de la mission :

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Dossier Technique Amiante | ☐ Diagnostic de Performance Energétique | ☐ Diag. Assainissement |
| ☐ Constat amiante avant-vente | ☐ Etat relatif à la présence de termites | ☐ Diag. Piscine |
| ☐ Dossier amiante Parties Privatives | ☐ Etat parasitaire | ☐ Diag. Installations Gaz |
| ☐ Diag amiante avant travaux | ☒ Etat des Risques et Pollutions | ☐ Diag. plomb dans l'eau |
| ☐ Diag amiante avant démolition | ☐ Etat des lieux | ☐ Diag. Installations Electricité |
| ☐ Contrôle Périodique Amiante | ☐ Métrage (Loi Carrez) | ☐ D.Technique DTG |
| ☐ Amiante HAP | ☐ Métrage (Surface Habitable) | ☒ Diagnostic de Performance Energétique |
| ☐ Strategie Dossier Amiante | ☐ Exposition au plomb (CREP) | ☐ Diag. Radon |
| ☐ Diagnostic de Performance Energétique | ☐ Plomb avant Travaux | ☐ Vérif. accessibilité handicapé |
| ☐ Mold Inspection | ☐ Exposition au plomb (DRIPP) | ☐ Diag. Performance Numérique |



VOS DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS CERTIFIÉS
EN TOUTE TRANQUILLITÉ



43, Rue Dulong
75017 PARIS

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c bis)

N° : 23/ABD/13329/ROC

N° ADEME : 2375T1939096E

Valable jusqu'au : 11/06/2033

Le cas échéant, nature de l'ERP : M: Magasins de vente, centres commerciaux

Année de construction : 1999

Date (visite) : 09/06/2023

Diagnosticteur : CANNAMO Romuald

Signature :



Adresse : 220, Boulevard de la VILLETTE 75019 PARIS

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (Rdc+mezzanine/sous-sol)

S_{th} : 3430 m²

Propriétaire :

Nom : SCI Michel THOMAS

Adresse : 220, Boulevard de la VILLETTE
75019 PARIS

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2022

	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	-	-	-
Électricité	Electricité : 220 004 kWh _{EF}	506 009 kWh _{EP}	63 817 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	Réseau de chaleur : 47 120 kWh _{EF}	47 120 kWh _{EP}	13 668 €
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			-
TOTAL		553 129 kWh _{EP}	77 485 €

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

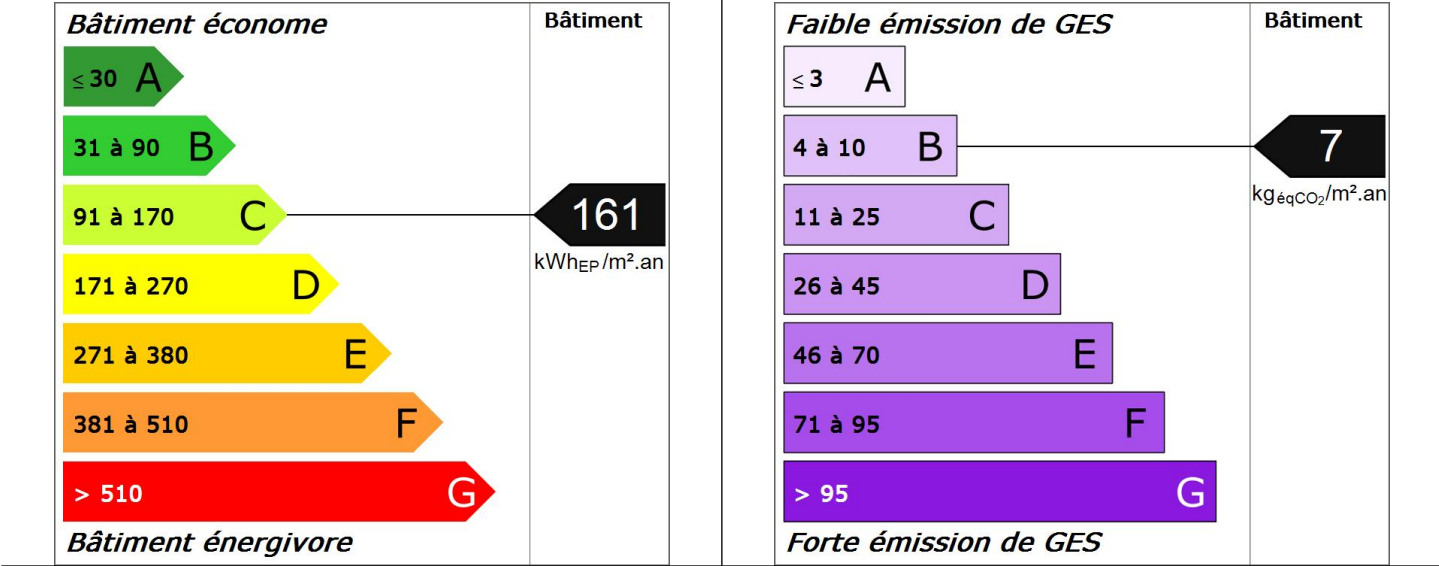
Consommation estimée : 161 kWh_{EP}/m².an

Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

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

Estimation des émissions : 7 kg_{éqCO₂}/m².an



DS
JLB

DS
TT

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Mur en béton banché d'épaisseur 22,5 cm non isolé donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : Réseau de chaleur isolé régulée, avec programmeur avec réduit, réseau isolé (système individuel). Emetteur(s): soufflage d'air chaud	Système de production d'ECS : Combiné au système de chauffage
Toiture : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal avec vitrage simple Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Ventilation mécanique sur conduit existant avant 2013
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : 100	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires:

Néant

DS
NB

DS
TT

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

- ☐ Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- ☐ Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'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 eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ☐ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ☐ 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

Néant

DS
JB

DS
TT

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Fenêtres	Il faut remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries à rupture de pont thermique pour avoir une meilleure performance thermique.
Ventilation	Les bouches de soufflage et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement. Le caisson de ventilation doit être vérifié tous les trois ans par un professionnel.

Commentaires

1- "Le nouveau moteur de calcul, fourni par les pouvoirs publics et mis en œuvre par les éditeurs de logiciel, pour la réalisation du DPE V3, est d'application obligatoire depuis le 1er juillet 2021, bien qu'étant toujours en cours de validation. Il fait encore l'objet de modifications.

La surface habitable totale de l'immeuble a été obtenue à partir de la surface habitable du lot, grâce à une extrapolation sur les tantièmes de l'appartement et de la copropriété.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

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

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 9, cours du Triangle 92800 PUTEAUX (92062) (détail sur www.info-certif.fr)**
Nom de l'opérateur : CANNAVO Romuald, numéro de certification : 10171095 obtenue le 25/03/2021

DS
JB

DS
TT

DS
JB

DS
TT

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat
Attribué à
CANNAVO Romuald

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du Certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	07/01/2021	06/01/2028
Amiante avec mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	07/01/2021	06/01/2028
DPE sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/03/2021	24/03/2028
DPE avec mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/03/2021	24/03/2028
Electricité	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	30/12/2018	29/12/2023
Gaz	Arrêté du 6 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	01/11/2017	31/10/2022
Plomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	01/11/2017	31/10/2022
Termites métropole	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	01/11/2017	31/10/2022

Date : 14/04/2021

Numéro de certificat : 10171095

Laurent Croguennec, Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.

Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-diaq

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX



DS

JB

DS

TT

7/8

DS
JB

DS
TT



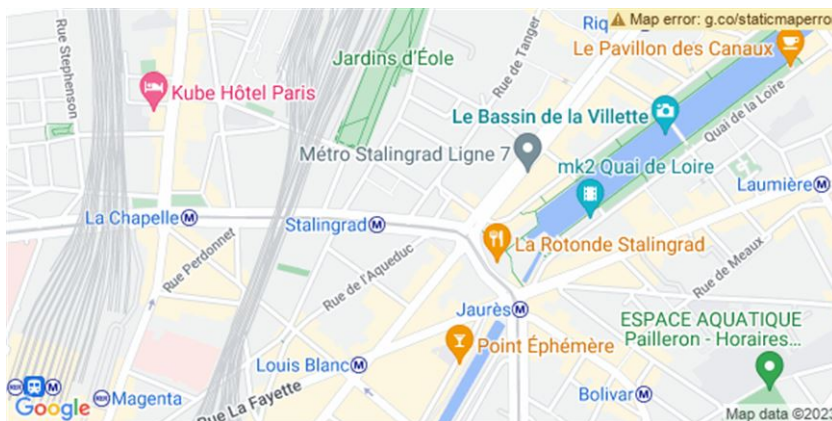
**VOS DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS CERTIFIES
EN TOUTE TRANQUILLITE**



43, Rue Dulong
75017 PARIS

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr

Dossier technique amiante



Immeuble bâti visité :

Adresse :..... 220, Boulevard de la VILLETTE
Code Postal :..... 75019
Ville :.....PARIS
Précision :..... /

Version du dossier :

Révision	Date	Objet
Version initiale	12/06/2023	Établissement du Dossier Technique

À conserver même après destruction

DS
JLB

DS
TT

Sommaire du Dossier technique Amiante

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante
2. Résultat des évaluations périodiques
3. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante
4. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante
Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

DS


DS


1

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante

DS


DS


Dossier Technique Amiante n° **23/ABD/13329/ROC**

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
(listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : **23/ABD/13329/ROC**
 Date du repérage : **09/06/2023**

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
-----------------------	---

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue :..... 220, Boulevard de la VILLETTE Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: /, Lot numéro Non communiqué Code postal, ville :... 75019 PARIS Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 133
Périmètre de repérage :	 Local commercial
Type de logement :	 Local commercial
Fonction principale du bâtiment :	 Commerce
Date de construction :	 Date du permis de construire non connue

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom :.... SCI Michel THOMAS Adresse :..... 220, Boulevard de la VILLETTE 75019 PARIS
Le commanditaire	Nom et prénom :.... SCI Michel THOMAS Adresse :..... 220, Boulevard de la VILLETTE 75019 PARIS

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	CANNAVO Romuald	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 9, cours du Triangle 92800 PUTEAUX (92062)	Obtention : 07/01/2021 Échéance : 06/01/2028 N° de certification : 10171095
Raison sociale de l'entreprise : AUDIT BUSINESS (Numéro SIRET : 790 604 698 00023) Adresse : 59, Allées Jean JAURES CS 21531, 31015 TOULOUSE Cedex 6 Désignation de la compagnie d'assurance : Cabinet CONDORCET – ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 808 108 823 / 30/09/2023				

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 12/06/2023, remis au propriétaire le 12/06/2023
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 51 pages

DS


DS


Sommaire

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

 DS DS

1. – Les conclusions

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

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste A pour lesquels les résultats d'analyse des sondages et/ou prélèvements sont attendus :

Flocages sur conduit de ventilation (Sous-Sol -1 - Zone stockage) / En attente des résultats d'analyse)

Flocages sur gaine de ventilation (Sous-Sol -1 - Local CTA) / En attente des résultats d'analyse)

Calorifugeages (Sous-Sol -1 - Local CPCU) / En attente des résultats d'analyse)

Faux plafonds (Rez de chaussée - Zone de vente) / En attente des résultats d'analyse)

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B pour lesquels les résultats d'analyse des sondages et/ou prélèvements sont attendus :

Panneaux collés ou vissés (Sous-Sol -1 - Zone stockage) / En attente des résultats d'analyse)

Enduits projetés (Sous-Sol -1 - Zone stockage) / En attente des résultats d'analyse)

Enduits projetés (Sous-Sol -1 - Zone stockage) / En attente des résultats d'analyse)

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 :

Les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Rez de chaussée - Zone de vente	Plénum	Volume entre les doublages et revêtements des murs, plafonds, sols, plinthes, sous-face des bacs à douche/baignoire non démontables.

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B")

DS
JB

DS
TT

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise :.....FlashLab

Adresse :..... 1, Chemin de SAULXIER Bat. 9 91160 LONGJUMEAU

Numéro de l'accréditation Cofrac :..... 1-5765 et 1-5952 Siret : 79892366000012

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «*Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante*»

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Coffrage perdu
	Enduits projetés
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Panneaux de cloisons
	Enduits projetés
Planchers	Panneaux collés ou vissés
	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 coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (tresses)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

DS
JB

DS
TT

Dossier Technique Amiante n° 23/ABD/13329/ROC**3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)**

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

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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

Sous-Sol -2 - Parking
Sous-Sol -2 - Local ménage
Sous-Sol -2 - Local machinerie asc.
Sous-Sol -2 - Local réserve
Sous-Sol -1 - Zone stockage
Sous-Sol -1 - Local TGBT
Sous-Sol -1 - Local CTA
Sous-Sol -1 - Local CPCU
Sous-Sol -1 - Local GE
Rez de chaussée - Zone de vente
Rez de chaussée - Sanitaires

Rez de chaussée - Salle informatique
Rez de chaussée - Bureau chef de caisse
1er étage - Couloir des bureaux
1er étage - Bureau 1
1er étage - Salle de repas
1er étage - Vestiaires
1er étage - Vestiaires 2
1er étage - Bureau 2
1er étage - Bureau 3
1er étage - Zone de vente
1er étage - Réserve
1er étage - Local bureau

Localisation	Description
Néant	-

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

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

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 25/05/2023

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 09/06/2023

Heure d'arrivée : 09 h 30

Durée du repérage : 08 h 00

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : M. GENC

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

DS
JLB

DS
TT

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Sous-Sol -1 - Zone stockage	Identifiant: M001 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M001-P001 Description: Flocages sur conduit de ventilation Composant de la construction: Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Flocages Localisation sur croquis: M001	Susceptible de contenir de l'amiante (En attente des résultats d'analyse)	Score 1 (F-II-P-M-M)	
Sous-Sol -1 - Local CTA	Identifiant: M005 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M005-P005 Description: Flocages sur gaine de ventilation Composant de la construction: Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Flocages Localisation sur croquis: M005	Susceptible de contenir de l'amiante (En attente des résultats d'analyse)	Score 3 (F-II-NP-M-F)	
Sous-Sol -1 - Local CPCU	Identifiant: M006 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M006-P006 Description: Calorifugeages Composant de la construction: Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Calorifugeages Localisation sur croquis: M006	Susceptible de contenir de l'amiante (En attente des résultats d'analyse)	Score 1 (C-III-P-f-f)	
Rez de chaussée - Zone de vente	Identifiant: M007 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M007-P007 Description: Faux plafonds Composant de la construction: Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Faux plafonds Localisation sur croquis: M007	Susceptible de contenir de l'amiante (En attente des résultats d'analyse)	Score 1 (FP-II-M-M)	

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Sous-Sol -1 - Zone stockage	Identifiant: M002 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M002-P002 Description: Panneaux collés ou vissés Composant de la construction: Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux Partie à sonder: Panneaux collés ou vissés Localisation sur croquis: M002	Susceptible de contenir de l'amiante (En attente des résultats d'analyse)	EP (Z-II-RF)	
	Identifiant: M003 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M003-P003 Description: Enduits projetés Composant de la construction: Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs) Partie à sonder: Enduits projetés Localisation sur croquis: M003	Susceptible de contenir de l'amiante (En attente des résultats d'analyse)	EP (Z-III-RF)	
	Identifiant: M004 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M004-P004 Description: Enduits projetés Composant de la construction: Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux Partie à sonder: Enduits projetés Localisation sur croquis: M004	Susceptible de contenir de l'amiante (En attente des résultats d'analyse)	EP (Z-II-RF)	

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

DS
JB

DS
TT

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

Listes des matériaux pour lesquels des résultats d'analyse sont attendus :

Localisation	Identifiant + Description	Justification	Etat de conservation et préconisations	Photo
Sous-Sol -1 - Zone stockage	Identifiant: M001 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M001-P001 Description: Flocages sur conduit de ventilation Composant de la construction: Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Flocages Liste selon annexe.13-9 du CSP: A Localisation sur croquis: M001	En attente des résultats d'analyse	Matériau enduit ou non avec dégradation(s) locale(s) Souligne_Score 1** Il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation des flocages.	
	Identifiant: M002 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M002-P002 Description: Panneaux collés ou vissés Composant de la construction: Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux Partie à sonder: Panneaux collés ou vissés Liste selon annexe.13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: M002	En attente des résultats d'analyse	Matériau dégradé (étendue ponctuelle) Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	
	Identifiant: M003 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M003-P003 Description: Enduits projetés Composant de la construction: Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs) Partie à sonder: Enduits projetés Liste selon annexe.13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: M003	En attente des résultats d'analyse	Matériau non dégradé Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	
	Identifiant: M004 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M004-P004 Description: Enduits projetés Composant de la construction: Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux Partie à sonder: Enduits projetés Liste selon annexe.13-9 du CSP: B Localisation sur croquis: M004	En attente des résultats d'analyse	Matériau dégradé (étendue ponctuelle) Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	
Sous-Sol -1 - Local CTA	Identifiant: M005 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M005-P005 Description: Flocages sur gaine de ventilation Composant de la construction: Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Flocages Liste selon annexe.13-9 du CSP: A Localisation sur croquis: M005	En attente des résultats d'analyse	Matériau enduit ou non avec dégradation(s) locale(s) Souligne_Score 3** Il faut faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement des flocages.	
Sous-Sol -1 - Local CPCU	Identifiant: M006 Réf. échantillon: 23/ABD/13329/ROC/M006-P006 Description: Calorifugeages Composant de la construction: Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie à sonder: Calorifugeages Liste selon annexe.13-9 du CSP: A Localisation sur croquis: M006	En attente des résultats d'analyse	Calorifugeage en bon état Souligne_Score 1** Il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation des calorifugeages.	

DS
JLB

DS
TT

Dossier Technique Amiante n° **23/ABD/13329/ROC**

Localisation	Identifiant + Description	Justification	Etat de conservation et préconisations	Photo
Rez de chaussée - Zone de vente	<u>Identifiant:</u> M007 <u>Réf. échantillon:</u> 23/ABD/13329/ROC/M007-P007 <u>Description:</u> Faux plafonds <u>Composant de la construction:</u> Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds <u>Partie à sonder:</u> Faux plafonds <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> A <u>Localisation sur croquis:</u> M007	En attente des résultats d'analyse	Produit avec dégradation(s) locale(s) Souligne_Score 1** Il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation des faux plafonds.	

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

6. – Signatures

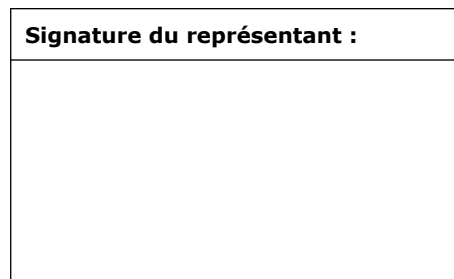
Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France** 9, cours du Triangle 92800 PUTEAUX (92062) (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à **PARIS**, le **09/06/2023**

Par : **CANNAVO Romuald**



Signature du représentant :



DS
JB

DS
TT

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 23/ABD/13329/ROC

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

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

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

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**DS
JBDS
TT

SITUATION FUTURE
1er SOUS-SOL

Plan n°19
Octobre 1997

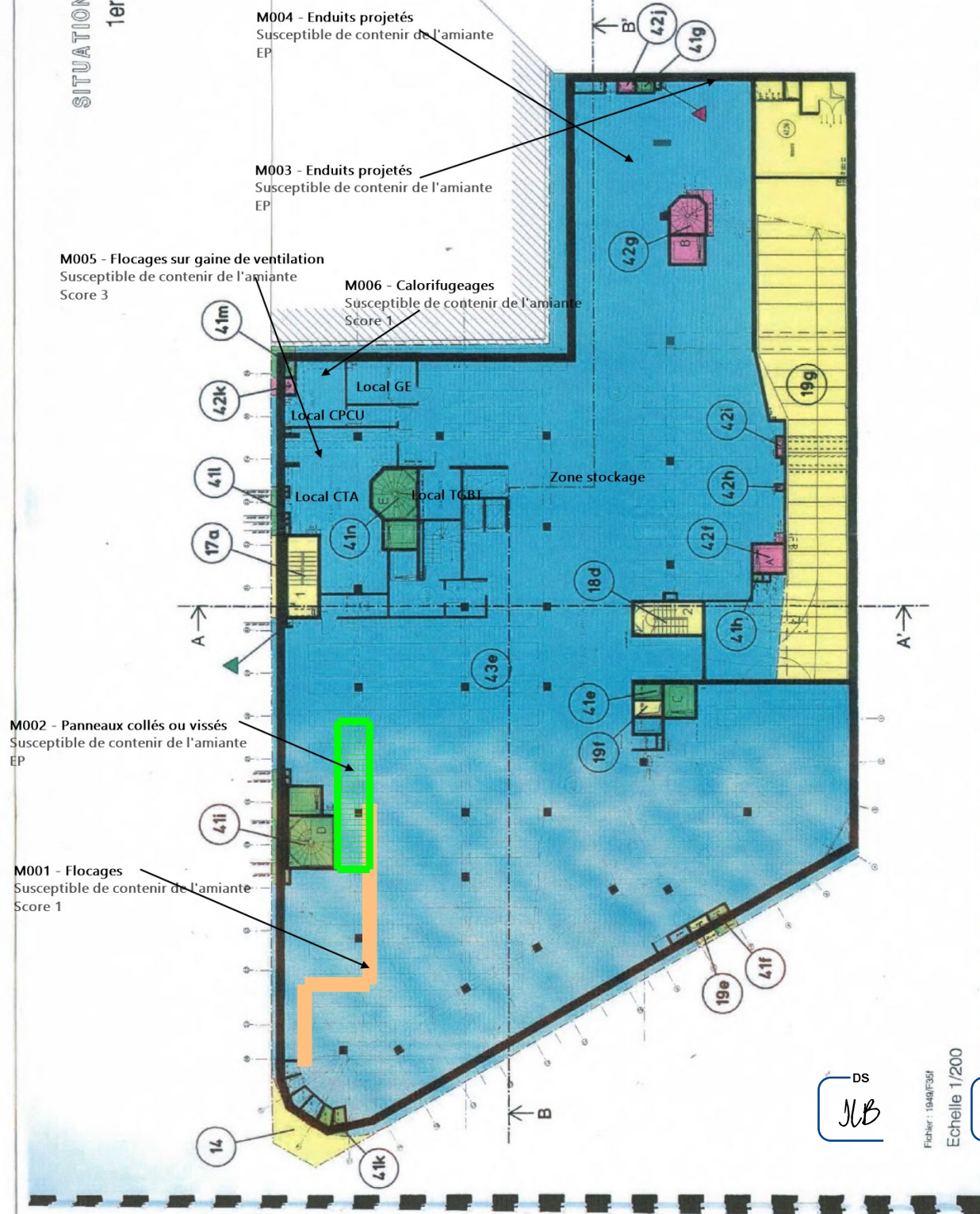


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : AUDIT BUSINESS, auteur : CANNAVO Romuald
Dossier n° 23/ABD/13329/ROC du 12/06/2023
Adresse du bien : 220, Boulevard de la VILLETTE (Non communiqué) 75019 PARIS

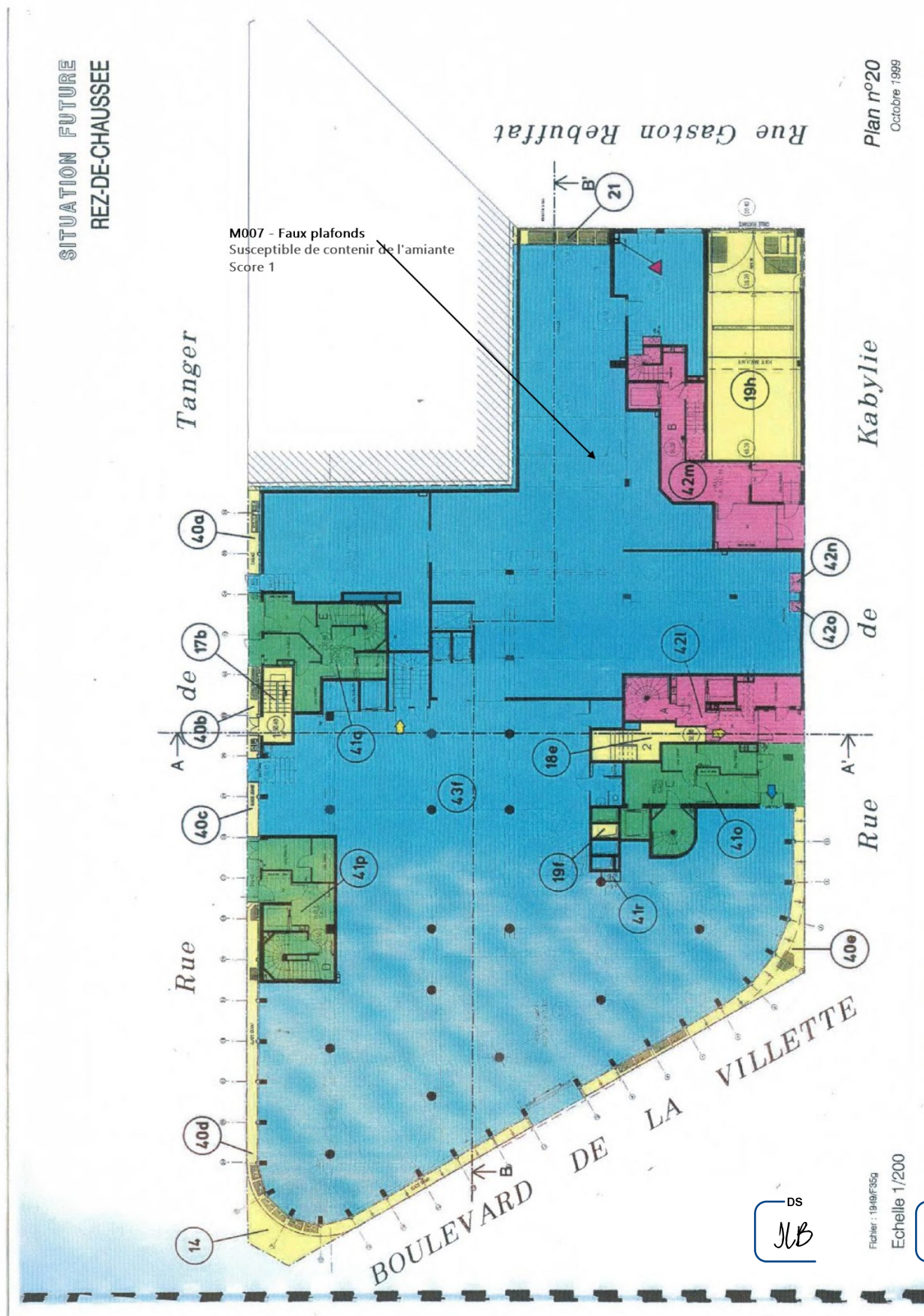


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : AUDIT BUSINESS, auteur : CANNAVO Romuald
Dossier n° 23/ABD/13329/ROC du 12/06/2023
Adresse du bien : 220, Boulevard de la VILLETTE (Non communiqué) 75019 PARIS

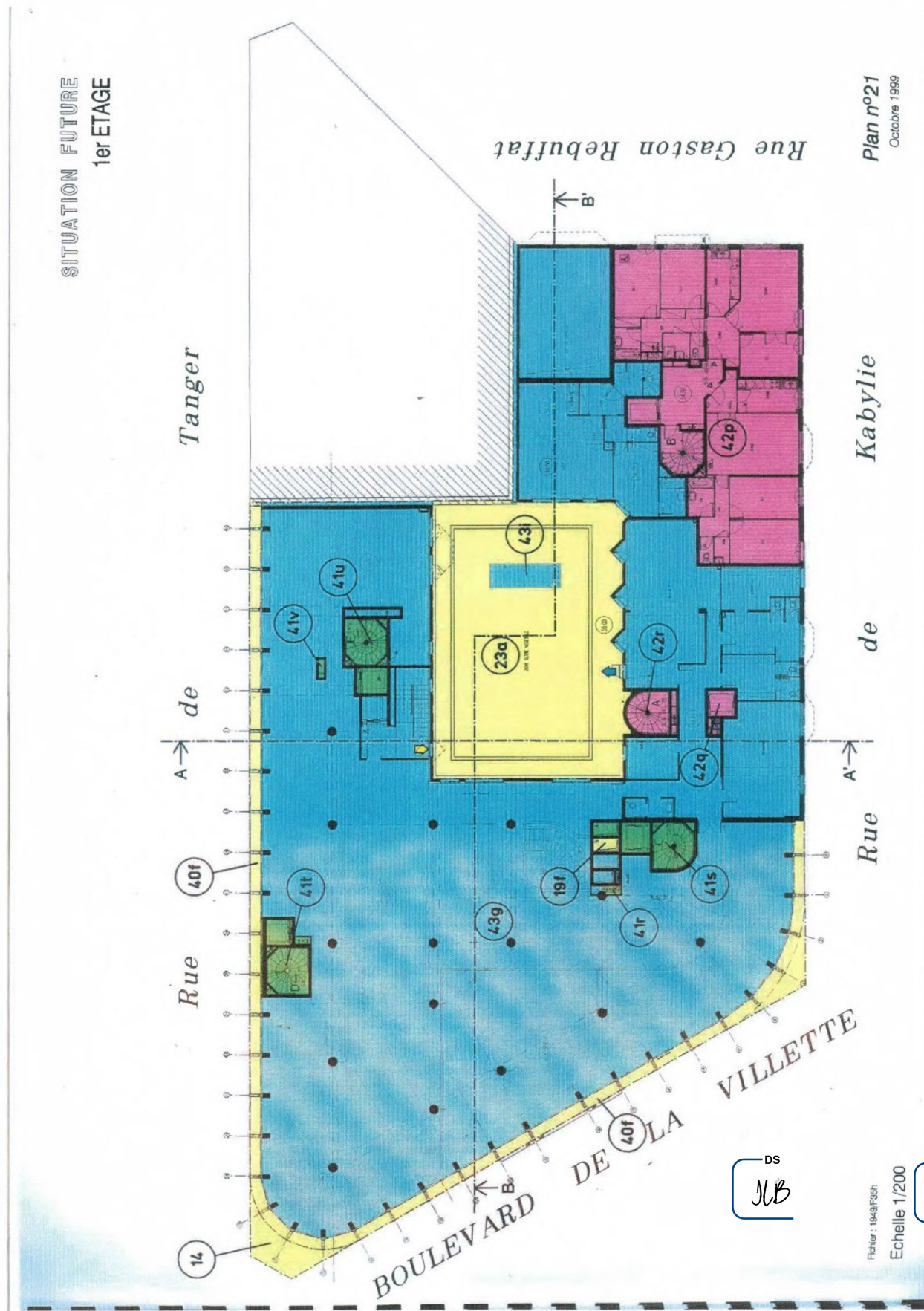


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : AUDIT BUSINESS, auteur : CANNAVO Romuald
Dossier n° 23/ABD/13329/ROC du 12/06/2023
Adresse du bien : 220, Boulevard de la VILLETTE (Non communiqué) 75019 PARIS

Dossier Technique Amiante n° **23/ABD/13329/ROC****Légende**

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : SCI Michel THOMAS Adresse du bien : 220, Boulevard de la VILLETTE 75019 PARIS
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Photos

	Photo n° PhA001 Localisation : Sous-Sol -1 - Zone stockage Ouvrage : Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie d'ouvrage : Flocages Description : Flocages sur conduit de ventilation Localisation sur croquis : M001
	Photo n° PhA002 Localisation : Sous-Sol -1 - Zone stockage Ouvrage : Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux Partie d'ouvrage : Panneaux collés ou vissés Description : Panneaux collés ou vissés Localisation sur croquis : M002
	Photo n° PhA003 Localisation : Sous-Sol -1 - Zone stockage Ouvrage : Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs) Partie d'ouvrage : Enduits projetés Description : Enduits projetés Localisation sur croquis : M003 DS JLB DS ↑↑

Dossier Technique Amiante n° 23/ABD/13329/ROC

Photo n° PhA004
 Localisation : Sous-Sol -1 - Zone stockage
 Ouvrage : Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux
 Partie d'ouvrage : Enduits projetés
 Description : Enduits projetés
 Localisation sur croquis : M004



Photo n° PhA005
 Localisation : Sous-Sol -1 - Local CTA
 Ouvrage : Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds
 Partie d'ouvrage : Flocages
 Description : Flocages sur gaine de ventilation
 Localisation sur croquis : M005



Photo n° PhA006
 Localisation : Sous-Sol -1 - Local CPCU
 Ouvrage : Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds
 Partie d'ouvrage : Calorifugeages
 Description : Calorifugeages
 Localisation sur croquis : M006



Photo n° PhA007
 Localisation : Rez de chaussée - Zone de vente
 Ouvrage : Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds
 Partie d'ouvrage : Faux plafonds
 Description : Faux plafonds
 Localisation sur croquis : M007

DS

DS

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description	Photo
23/ABD/13329/ROC/M001-M001-P001	Sous-Sol -1 - Zone stockage	Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages	Flocages sur conduit de ventilation Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	
23/ABD/13329/ROC/M002-M002-P002	Sous-Sol -1 - Zone stockage	Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Panneaux collés ou vissés	Panneaux collés ou vissés Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	
23/ABD/13329/ROC/M003-M003-P003	Sous-Sol -1 - Zone stockage	Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés	Enduits projetés Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	
23/ABD/13329/ROC/M004-M004-P004	Sous-Sol -1 - Zone stockage	Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés	Enduits projetés Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	
23/ABD/13329/ROC/M005-M005-P005	Sous-Sol -1 - Local CTA	Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages	Flocages sur gaine de ventilation Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	
23/ABD/13329/ROC/M006-M006-P006	Sous-Sol -1 - Local CPCU	Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Calorifugeages	Calorifugeages Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	
23/ABD/13329/ROC/M007-M007-P007	Rez de chaussée - Zone de vente	Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Faux plafonds	Faux plafonds Analyse à réaliser: Toutes les couches mélangées	

Copie des rapports d'essais :

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

DS
JLB

DS
TT

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Protection physique du flocage	Etat de surface et de dégradation du flocage	Protection physique du flocage	Niveau d'exposition du flocage aux circulations d'air (y compris selon situation plenum, faux plafond, etc...)	Niveau d'exposition du flocage aux chocs et vibrations	Résultat d'évaluation
Protection physique étanche ☐					1
	Matériau en mauvais état ☐ Matériau en décollement ☐				3
	Matériau enduit ou non avec dégradation(s) locale(s) ☒	Protection physique non étanche (P) ☒	faible ☐ moyen ☒ fort ☐	faible ☐ moyen ☒ fort ☐	1 1 2
		Pas de protection physique (NP) ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	2 2 2
Protection physique non étanche ou absence de protection physique ☒					
	Matériau non enduit, non imprégné et en bon état ☐	Protection physique non étanche (P) ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	2 2 2
		Pas de protection physique (NP) ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	2 3 3
	Imprégnation à cœur en bon état ou Enduit de surface en bon état ☐				1

Dossier n° 23/ABD/13329/ROC
Date de l'évaluation : 09/06/2023
Bâtiment / local ou zone homogène : Sous-Sol -1 - Zone stockage
Identifiant Matériau : M001
Matériau : Flocages sur conduit de ventilation
Résultat Score 1 : Il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation des flocages.

Dossier Technique Amiante n° 23/ABD/13329/ROC

Protection physique du flocage	Etat de surface et de dégradation du flocage	Protection physique du flocage	Niveau d'exposition du flocage aux circulations d'air (y compris selon situation plenum, faux plafond, etc...)	Niveau d'exposition du flocage aux chocs et vibrations	Résultat d'évaluation
Protection physique étanche ☐					1
	Matériau en mauvais état ☐ ou Matériau en décollement ☐				3
	Matériau enduit ou non avec dégradation(s) locale(s) ☒	Protection physique non étanche (P) ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	1 1 2
					1 1 2
					2 2 2
		Pas de protection physique (NP) ☒	faible ☐ moyen ☒ fort ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☒	2 2 3
					2 2 3
					2 3 3
Protection physique non étanche ou absence de protection physique ☒		Protection physique non étanche (P) ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	1 1 2
					1 1 2
					2 2 2
	Matériau non enduit, non imprégné et en bon état ☐	Pas de protection physique (NP) ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	faible ☐ moyen ☐ fort ☐	1 2 2
					1 2 2
					2 3 3
	Imprégnation à cœur en bon état ou Enduit de surface en bon état ☐				1

Dossier n° 23/ABD/13329/ROC
Date de l'évaluation : 09/06/2023
Bâtiment / local ou zone homogène : Sous-Sol -1 - Local CTA
Identifiant Matériau : M005
Matériau : Flocages sur gaine de ventilation
Résultat Score 3 : Il faut faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement des flocages.

DS

DS

Protection physique du calorifugeage	Etat de dégradation du calorifugeage	Protection physique du calorifugeage	Niveau d'exposition du calorifugeage aux circulations d'air (y compris selon situation plenum, faux plafond, etc...)	Niveau d'exposition du calorifugeage aux chocs et vibrations	Résultat d'évaluation
Protection physique étanche ☐					1
	Calorifugeage en mauvais état ☐				3
		Protection physique non étanche (P) ☐	faible ☐	faible ☐	1
				moyen ☐	1
				fort ☐	2
			moyen ☐	faible ☐	1
				moyen ☐	1
				fort ☐	2
			fort ☐	faible ☐	2
				moyen ☐	2
				fort ☐	2
	Calorifugeage avec dégradation(s) locale(s) ☐	Pas de protection physique (NP) ☐	faible ☐	faible ☐	2
				moyen ☐	2
				fort ☐	2
			moyen ☐	faible ☐	2
				moyen ☐	2
				fort ☐	3
			fort ☐	faible ☐	2
				moyen ☐	3
				fort ☐	3
		Protection physique non étanche (P) ☒	faible ☒	faible ☒	1
				moyen ☐	1
				fort ☐	2
			moyen ☐	faible ☐	1
				moyen ☐	1
				fort ☐	2
			fort ☐	faible ☐	2
				moyen ☐	2
				fort ☐	2
	Calorifugeage en bon état ☒	Pas de protection physique (NP) ☐	faible ☐	faible ☐	1
				moyen ☐	2
				fort ☐	2
			moyen ☐	faible ☐	1
				moyen ☐	2
				fort ☐	2
			fort ☐	faible ☐	2
				moyen ☐	3
				fort ☐	3

Dossier n° 23/ABD/13329/ROC
Date de l'évaluation : 09/06/2023
Bâtiment / local ou zone homogène : Sous-Sol -1 - Local PCU
Identifiant Matériau : M006
Matériau : Calorifugeages
Résultat Score 1 : Il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation des calorifugeages.

DS
JLB

DS
TT

Protection physique du faux-plafond	Etat de dégradation du faux-plafond	Niveau d'exposition du faux-plafond aux circulations d'air	Niveau d'exposition du faux-plafond aux chocs et vibrations	Résultat d'évaluation
Protection physique étanche ☐				1
Protection physique non étanche ou absence de protection physique ☒	Faux-plafond en mauvais état ☐			3
	Faux-plafond avec dégradation(s) locale(s) ☒	faible ☐	faible ☐	1
			moyen ☐	1
			fort ☐	3
		moyen ☒	faible ☐	1
			moyen ☒	1
			fort ☐	3
		fort ☐	faible ☐	1
			moyen ☐	2
			fort ☐	3
	Faux-plafond en bon état ☐		faible ☐	1
			moyen ☐	1
fort ☐			2	

Dossier n° 23/ABD/13329/ROC
Date de l'évaluation : 09/06/2023
Bâtiment / local ou zone homogène : Rez de chaussée - Zone de vente
Identifiant Matériau : M007
Matériau : Faux plafonds
Résultat Score 1 : Il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation des faux plafonds.

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

DS
MB

DS
TT

Dossier Technique Amiante n° 23/ABD/13329/ROC

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

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

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

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

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation	
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Protection physique étanche ☐	Matériau non dégradé ☐ Matériau dégradé ☒	ponctuelle ☒ généralisée ☐	risque de dégradation faible ou à terme ☐	EP
Protection physique non étanche ou absence de protection physique ☒			risque de dégradation rapide ☐	AC1
			risque faible d'extension de la dégradation ☒	EP
			risque d'extension à terme de la dégradation ☐	AC1
			risque d'extension rapide de la dégradation ☐	AC2
				AC2

Dossier n° 23/ABD/13329/ROC
Date de l'évaluation : 09/06/2023
Bâtiment / local ou zone homogène : Sous-Sol -1 - Zone stockage
Identifiant Matériau : M002
Matériau : Panneaux collés ou vissés
Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

DS

DS

Dossier Technique Amiante n° 23/ABD/13329/ROC



Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation	
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Protection physique étanche ☐	Matériau non dégradé ☒		risque de dégradation faible ou à terme ☒	EP
Protection physique non étanche ou absence de protection physique ☒			risque de dégradation rapide ☐	EP
			risque faible d'extension de la dégradation ☐	AC1
			risque d'extension à terme de la dégradation ☐	EP
			risque d'extension rapide de la dégradation ☐	AC1
	Matériau dégradé ☐	punctuelle ☐	risque d'extension à terme de la dégradation ☐	AC1
		généralisée ☐	risque d'extension rapide de la dégradation ☐	AC2
				AC2

Dossier n° 23/ABD/13329/ROC
Date de l'évaluation : 09/06/2023
Bâtiment / local ou zone homogène : Sous-Sol -1 - Zone stockage
Identifiant Matériau : M003
Matériau : Enduits projetés
Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation	
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Protection physique étanche ☐	Matériau non dégradé ☐		risque de dégradation faible ou à terme ☐	EP
Protection physique non étanche ou absence de protection physique ☒			risque de dégradation rapide ☐	EP
			risque faible d'extension de la dégradation ☒	AC1
			risque d'extension à terme de la dégradation ☐	EP
			risque d'extension rapide de la dégradation ☐	AC1
	Matériau dégradé ☒	punctuelle ☒	risque d'extension à terme de la dégradation ☐	AC2
		généralisée ☐	risque d'extension rapide de la dégradation ☐	AC2
				AC2

Dossier n° 23/ABD/13329/ROC
Date de l'évaluation : 09/06/2023
Bâtiment / local ou zone homogène : Sous-Sol -1 - Zone stockage
Identifiant Matériau : M004
Matériau : Enduits projetés
Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

DS
 DS

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

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

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

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

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

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

DS
JB

DS
TT

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.


DS
DS

7.5 - Annexe - Autres documents
**ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE
PROFESSIONNELLE**

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Société AUDIT BUSINESS DEVELOPEMENT
59, Allée Jean-Jaurès
31015 TOULOUSE
Siret n°790 604 698 00015

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808/808108823.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

Evaluation Périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA)
Diagnostic Accessibilité Handicapé (Hors ERP)
Diagnostic amiante avant travaux/démolition sans préconisation de travaux NF X46-020 (articles R4412-140 à R4412-142 du Code du travail – article R1334-27 CSP – arrêté du 26 juin 2013)
Diagnostic amiante avant-vente et avant location
Diagnostic de performance énergétique (DPE) et audit énergétique réalisé dans le cadre du DPE et à l'occasion de la vente d'une maison ou d'un immeuble en copropriété étiqueté F ou G conformément à la loi N° 2021-1104 du 22/09/2021 Climat et Résilience
Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP)
Diagnostic de l'état des installations de gaz uniquement dans le cadre du DDT
Diagnostic surface habitable Loi Boutin
Diagnostic termites

Dossier technique amiante (DTA)
Diagnostic état de l'installation intérieure de l'électricité des parties privatives et communes (DTI)
Diagnostic Etats des lieux localisés
Diagnostic Etat parasitaire (mérules, vrillettes, lyctus, champignons)
Diagnostic Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic Loi Carrez
Diagnostic recherche de plomb avant travaux/démolition (art R1334-12 et R1334-8 du CSP – Article R4412 du Code du travail)
Diagnostic de performance énergétique
Diagnostic Etat des risques et pollutions (ERP)
Diagnostic amiante dans les parties privatives (DAPP)
Diagnostic plomb Avant vente/Location
Diagnostic Technique Global des immeubles relevant du statut de la copropriété (article L.731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

La garantie du contrat porte exclusivement :

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 10/05/2023 au 30/09/2023.

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 808108823), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél 09 72 36 90 00

2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinecondorcet.com - www.cabinecondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinecondorcet.com - 2 rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00
SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR
Autorité de contrôle Prudentiel et Résolution- 61 rue Talbott 75009 Paris

DS
JB

DS
TT



TABLEAU DE GARANTIE

Responsabilité civile « Exploitation »	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	9 000 000 € par sinistre
dont :	
- Dommages matériels et immatériels consécutifs :	1 500 000 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs :	150 000 € par année d'assurance
- Atteintes à l'environnement accidentelles (corporels, matériels et immatériels) :	750 000 € par année d'assurance
- Dommages aux bâtiments loués ou empruntés et à leur contenu	300 000 € par sinistre
Responsabilité civile « Professionnelle » (garantie par Assuré)	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	600 000 € par sinistre avec un maximum de 600 000 € par année d'assurance
dont :	
- Destruction ou détérioration des documents et autres supports d'informations confiés à l'Assuré pour l'exécution des prestations, y compris les frais de reconstitution des informations :	30 000 € par sinistre
Défense – Recours	
Défense devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives. Défense des intérêts civils devant les juridictions répressives :	Frais à la charge de l'Assureur, sauf dépassement du plafond de garantie en cause.
Recours (préjudices supérieurs à 150 €) :	15 000 € par sinistre

La présente attestation ne peut engager l'assureur en dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Marseille, le 15 mai 2023

POUR LE CABINET CONDORCET

Tél 09 72 36 90 00
2 rue Grignan 13001 Marseille
contact@cabinetcondorcet.com - www.cabinetcondorcet.com
Service Réclamation - contact@cabinetcondorcet.com - 2 rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00
SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

DS
JLB

DS
TT



Certificat
Attribué à
CANNAVO Romuald

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du Certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	07/01/2021	06/01/2028
Amiante avec mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	07/01/2021	06/01/2028
DPE sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/03/2021	24/03/2028
DPE avec mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/03/2021	24/03/2028
Electricité	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	30/12/2018	29/12/2023
Gaz	Arrêté du 6 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	01/11/2017	31/10/2022
Plomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	01/11/2017	31/10/2022
Termites métropole	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	01/11/2017	31/10/2022

Date : 14/04/2021 Numéro de certificat : 10171095
Laurent Croguennec, Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus
 Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
 Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-diag
 Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
 Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92837 Paris-la-Défense CEDEX




Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

DS


DS


2

Résultat des évaluations périodiques

^{DS}


^{DS}


Dossier Technique Amiante n° 23/ABD/13329/ROC



Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

Evaluation des matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

DS
JB

DS
TT

3

Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

^{DS}


^{DS}


Dossier Technique Amiante n° 23/ABD/13329/ROC



Matériaux et produits de la liste A de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l’examen visuel et mesures d’empoussièrement

Matériaux et produits de la liste B de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l’examen visuel et mesures d’empoussièrement

Matériaux et produits hors liste A et B de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l’examen visuel et mesures d’empoussièrement

DS
JB

DS
TT

4

Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

^{DS}


^{DS}


Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Référence du présent DTA : **23/ABD/13329/ROC**
 Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 d'Août 2017
 Date de création : 09/06/2023

Historique des dates de mise à jour

Révision	Date	Objet

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. 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 conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1. – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA**Désignation du ou des bâtiments***Localisation du ou des bâtiments :*Département : **Paris**Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE**Commune : **75019 PARIS****Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 133**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

/, Lot numéro Non communiquéPérimètre de repérage : ... **Local commercial**Date de construction : **Date du permis de construire non connue**Fonction principale du bâtiment : **Commerce****Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »***Désignation du propriétaire :*Nom et prénom : **SCI Michel THOMAS**Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE****75019 PARIS***Détenteur du dossier technique amiante :*Nom et prénom : **SCI Michel THOMAS**Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE****75019 PARIS***Modalités de consultation :*

.....

 DS


 DS




2. – Rapports de repérage

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
23/ABD/13329/ROC	12/06/2023	AUDIT BUSINESS CANNAVO Romuald	Repérage des matériaux de la liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique

Observations :
Néant

3. – Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

Liste des différents repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R1334-20 du code de la santé publique	23/ABD/13329/ROC	Sous-Sol -2 - Parking, Sous-Sol -2 - Local ménage, Sous-Sol -2 - Local machinerie asc., Sous-Sol -2 - Local réserve, Sous-Sol -1 - Zone stockage, Sous-Sol -1 - Local TGBT, Sous-Sol -1 - Local CTA, Sous-Sol -1 - Local CPCU, Sous-Sol -1 - Local GE, Rez de chaussée - Zone de vente, Rez de chaussée - Sanitaires, Rez de chaussée - Salle informatique, Rez de chaussée - Bureau chef de caisse, 1er étage - Couloir des bureaux, 1er étage - Bureau 1, 1er étage - Salle de repas, 1er étage - Vestiaires, 1er étage - Vestiaires 2, 1er étage - Bureau 2, 1er étage - Bureau 3, 1er étage - Zone de vente, 1er étage - Réserve, 1er étage - Local bureau	Néant
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	23/ABD/13329/ROC	Sous-Sol -2 - Parking, Sous-Sol -2 - Local ménage, Sous-Sol -2 - Local machinerie asc., Sous-Sol -2 - Local réserve, Sous-Sol -1 - Zone stockage, Sous-Sol -1 - Local TGBT, Sous-Sol -1 - Local CTA, Sous-Sol -1 - Local CPCU, Sous-Sol -1 - Local GE, Rez de chaussée - Zone de vente, Rez de chaussée - Sanitaires, Rez de chaussée - Salle informatique, Rez de chaussée - Bureau chef de caisse, 1er étage - Couloir des bureaux, 1er étage - Bureau 1, 1er étage - Salle de repas, 1er étage - Vestiaires, 1er étage - Vestiaires 2, 1er étage - Bureau 2, 1er étage - Bureau 3, 1er étage - Zone de vente, 1er étage - Réserve, 1er étage - Local bureau	Néant DS JLB DS TT
Autres repérages (préciser) :	-	-	-



DS
JB

DS
TT

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l’amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesures d’empoussièrément ou travaux de retrait ou confinement)
Néant	-	-			

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES préconisées par l’opérateur
Néant	-	-			

5. – Les évaluations périodiques

5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d’empoussièrément

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d’empoussièrément

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

5.3 Evaluation des matériaux et produits hors liste A, B de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d’empoussièrément

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

6.1 Matériaux et produits de la liste A de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l’examen visuel et mesures d’empoussièrément

6.2 Matériaux et produits de la liste B de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l’examen visuel et mesures d’empoussièrément

6.3 Matériaux et produits hors liste A et B de l’annexe 13-9 contenant de l’amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l’examen visuel et mesures d’empoussièrément

DS


DS

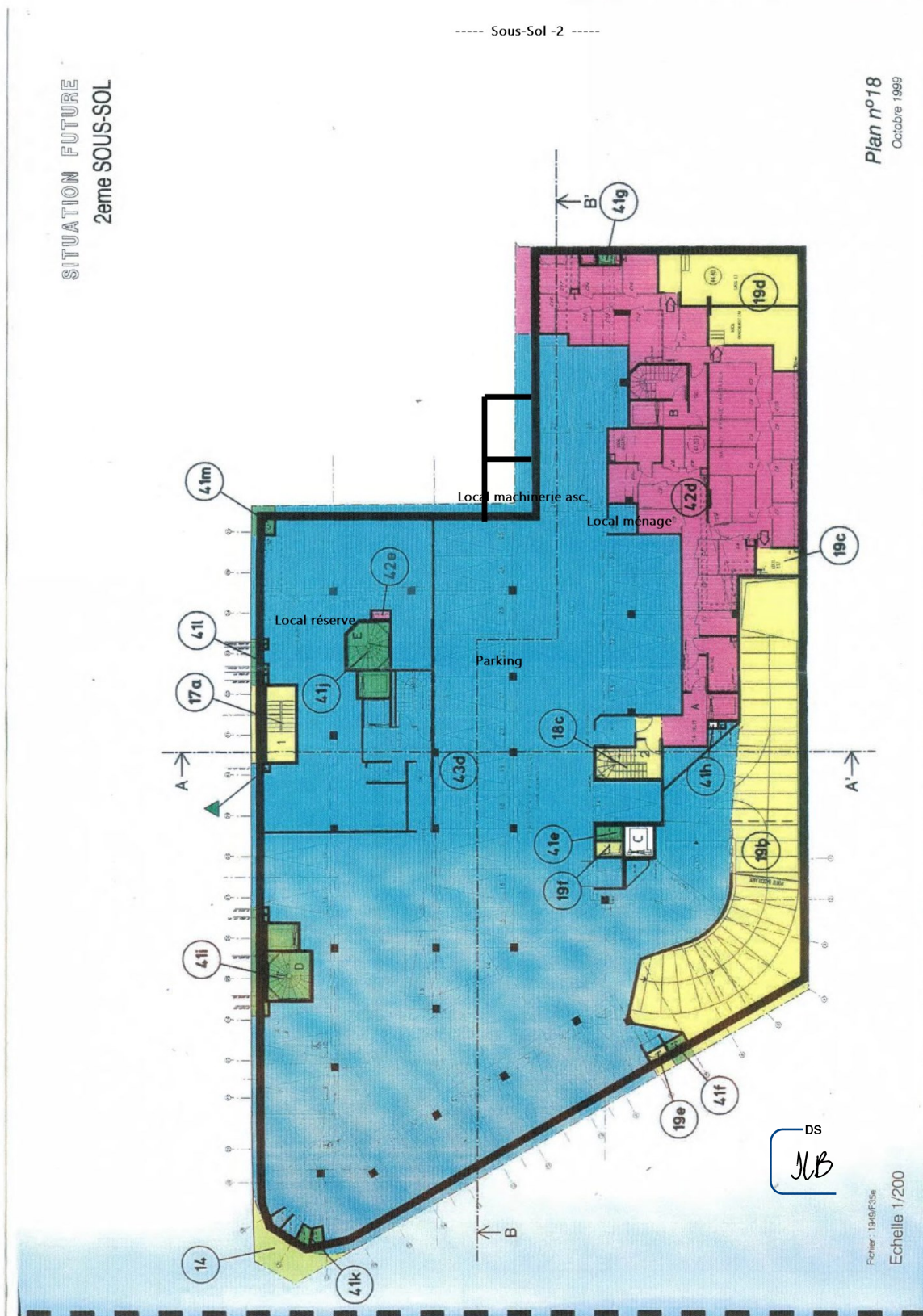

7. – Croquis et Photos

Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : AUDIT BUSINESS, auteur : CANNAVO Romuald
Dossier n° 23/ABD/13329/ROC du 12/06/2023
Adresse du bien : 220, Boulevard de la VILLETTE (Non communiqué) 75019 PARIS

SITUATION FUTURE
1er SOUS-SOL

Plan n°19
Octobre 1997

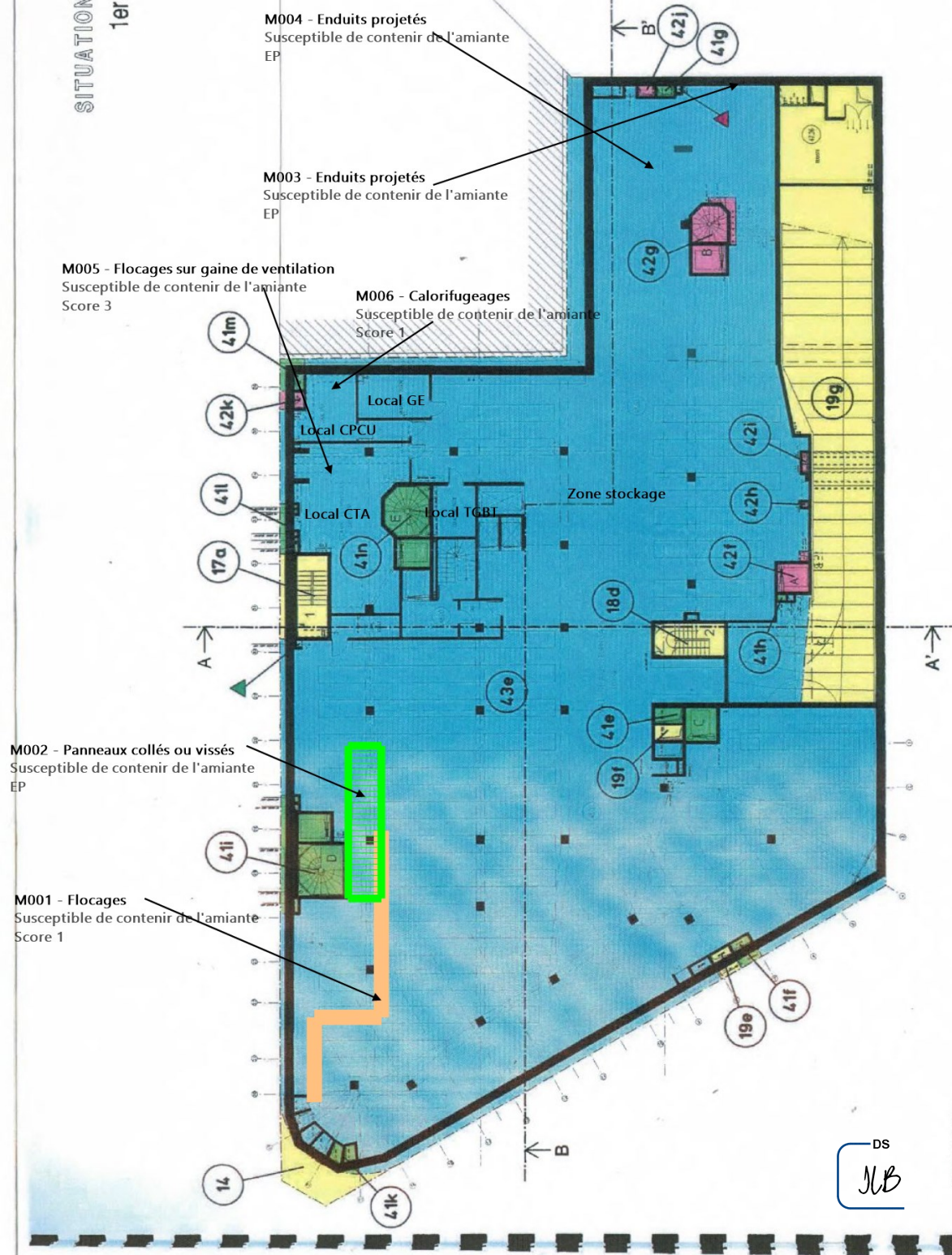


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : AUDIT BUSINESS, auteur : CANNAVO Romuald
Dossier n° 23/ABD/13329/ROC du 12/06/2023
Adresse du bien : 220, Boulevard de la VILLETTE (Non communiqué) 75019 PARIS

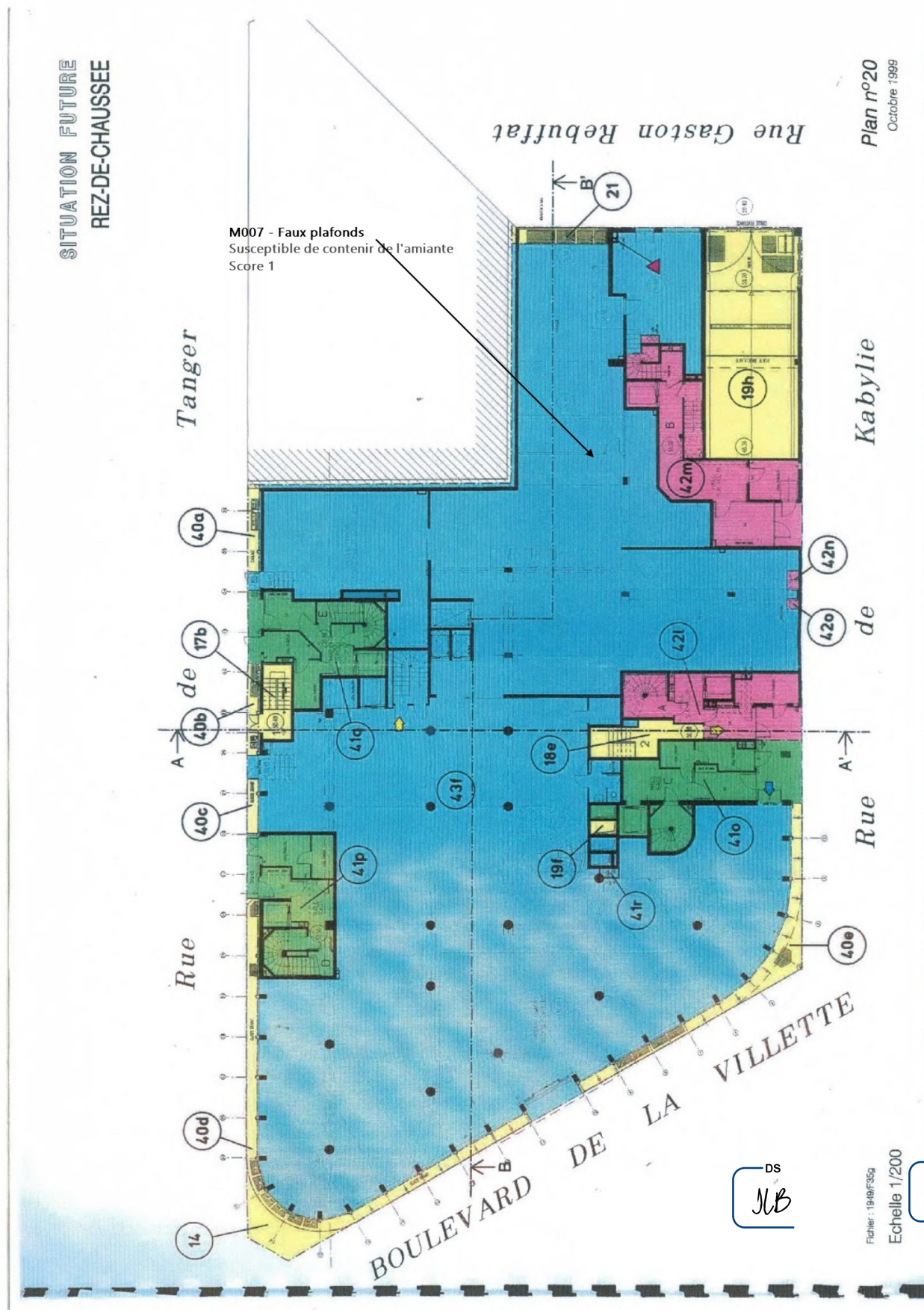


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : AUDIT BUSINESS, auteur : CANNAVO Romuald
Dossier n° 23/ABD/13329/ROC du 12/06/2023
Adresse du bien : 220, Boulevard de la VILLETTE (Non communiqué) 75019 PARIS

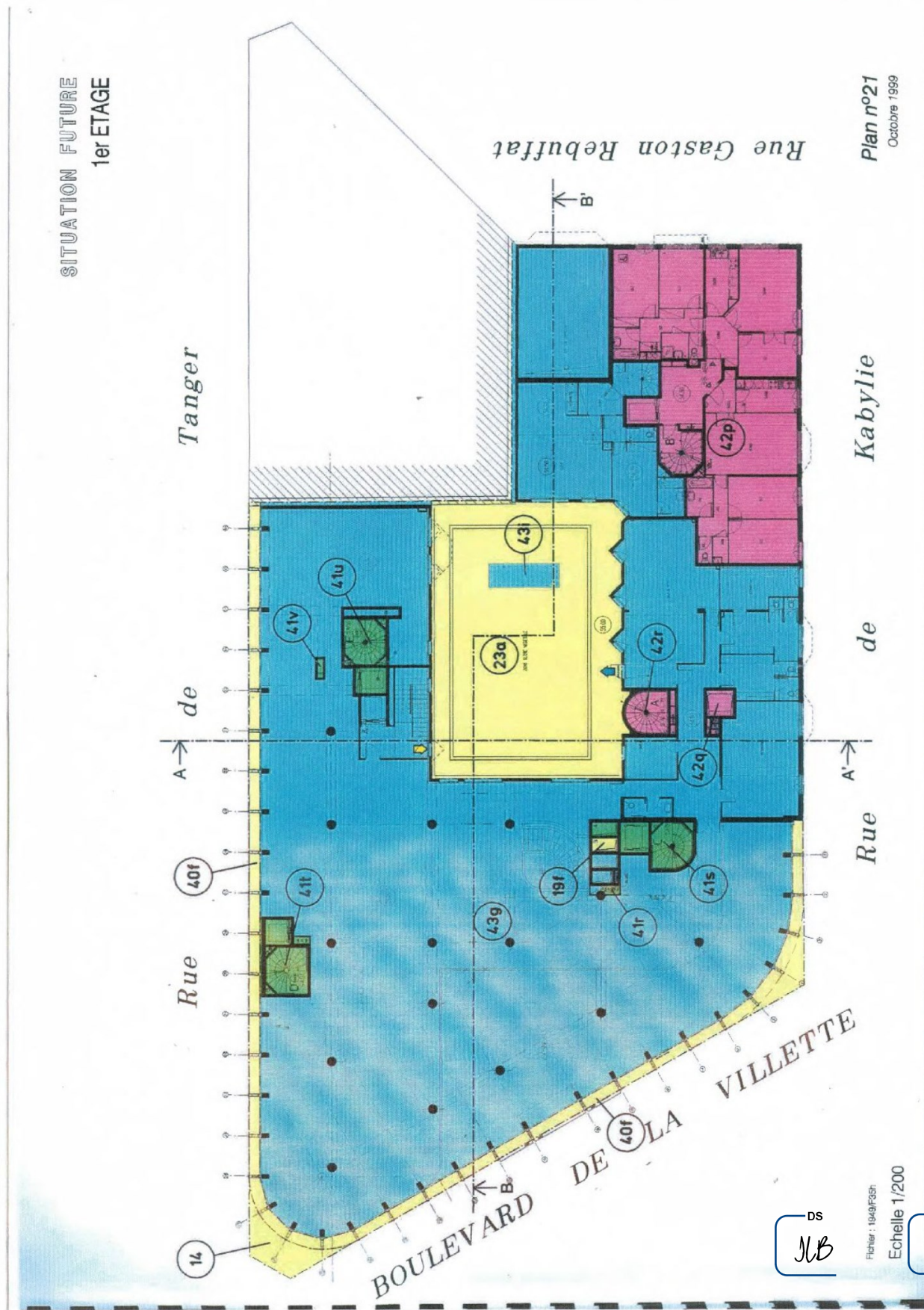


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : AUDIT BUSINESS, auteur : CANNAVO Romuald
Dossier n° 23/ABD/13329/ROC du 12/06/2023
Adresse du bien : 220, Boulevard de la VILLETTE (Non communiqué) 75019 PARIS

Légende

	Conduit en fibro-ciment contenant de l'amiante.		Dalles de sol contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.	Nom du propriétaire : SCI Michel THOMAS Adresse du bien : 220, Boulevard de la VILLETTE 75019 PARIS
	Conduit autre que fibro-ciment.		Carrelage.	
	Brides.		Colle de revêtement susceptible de contenir de l'amiante.	
	Dépôt de Matériaux ou Produits Susceptibles de contenir de l'Amiante.		Dalles de faux-plafond contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste.		Toiture en fibro-ciment contenant de l'amiante.	
	Présence d'amiante.		Toiture en matériaux composites.	

Photos

	Photo n° PhA001 Localisation : Sous-Sol -1 - Zone stockage Ouvrage : Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds Partie d'ouvrage : Flocages Description : Flocages sur conduit de ventilation Localisation sur croquis : M001
	Photo n° PhA002 Localisation : Sous-Sol -1 - Zone stockage Ouvrage : Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux Partie d'ouvrage : Panneaux collés ou vissés Description : Panneaux collés ou vissés Localisation sur croquis : M002
	Photo n° PhA003 Localisation : Sous-Sol -1 - Zone stockage Ouvrage : Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs) Partie d'ouvrage : Enduits projetés Description : Enduits projetés Localisation sur croquis : M003 DS  DS 

Dossier Technique Amiante n° 23/ABD/13329/ROC

Photo n° PhA004
 Localisation : Sous-Sol -1 - Zone stockage
 Ouvrage : Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux
 Partie d'ouvrage : Enduits projetés
 Description : Enduits projetés
 Localisation sur croquis : M004



Photo n° PhA005
 Localisation : Sous-Sol -1 - Local CTA
 Ouvrage : Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds
 Partie d'ouvrage : Flocages
 Description : Flocages sur gaine de ventilation
 Localisation sur croquis : M005



Photo n° PhA006
 Localisation : Sous-Sol -1 - Local CPCU
 Ouvrage : Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds
 Partie d'ouvrage : Calorifugeages
 Description : Calorifugeages
 Localisation sur croquis : M006



Photo n° PhA007
 Localisation : Rez de chaussée - Zone de vente
 Ouvrage : Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds
 Partie d'ouvrage : Faux plafonds
 Description : Faux plafonds
 Localisation sur croquis : M007

DS

DS

8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

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

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

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

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

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

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

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

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

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

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

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

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

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

DS
JB

DS
TT

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

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

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

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

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

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

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

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

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

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

DS


DS


Dossier Technique Amiante n° **23/ABD/13329/ROC****Contrat de mission n° OD 23/ABD/13329/ROC****Objet de la mission :**

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Dossier Technique Amiante | ☐ Diagnostic de Performance Energétique | ☐ Diag. Assainissement |
| ☐ Constat amiante avant-vente | ☐ Etat relatif à la présence de termites | ☐ Diag. Piscine |
| ☐ Dossier amiante Parties Privatives | ☐ Etat parasitaire | ☐ Diag. Installations Gaz |
| ☐ Diag amiante avant travaux | ☒ Etat des Risques et Pollutions | ☐ Diag. plomb dans l'eau |
| ☐ Diag amiante avant démolition | ☐ Etat des lieux | ☐ Diag. Installations Electricité |
| ☐ Contrôle Périodique Amiante | ☐ Métrage (Loi Carrez) | ☐ D.Technique DTG |
| ☐ Amiante HAP | ☐ Métrage (Surface Habitable) | ☒ Diagnostic de Performance Energétique |
| ☐ Strategie Dossier Amiante | ☐ Exposition au plomb (CREP) | ☐ Diag. Radon |
| ☐ Diagnostic de Performance Energétique | ☐ Plomb avant Travaux | ☐ Vérif. accessibilité handicapé |
| ☐ Mold Inspection | ☐ Exposition au plomb (DRIPP) | ☐ Diag. Performance Numérique |

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

Type : **Propriétaire**
 Nom / Société : **SCI Michel THOMAS**
 Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE 75019 PARIS**

Désignation du propriétaire

Nom / Société : **SCI Michel THOMAS**
 Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE**
 CP : **75019**
 Ville : **PARIS**

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE**
 Code Postal : **75019**
 Ville : **PARIS**
 Département : .. **Paris**
 Précision : /

Mission

Personne à contacter (avec tel) : ... **M. GENC**
 Type de bien à expertiser : **Commerce**
 Catégorie du bien : **(IGH/ERP) Autres**
 Date du permis de construire :
 Section cadastrale : **Section cadastrale AA, Parcelle(s) n° 133**
 Numéro de lot(s) : **Lot numéro Non communiqué,**
 Lots rattachés : ☐ Cave , ☐ Garage , ☐ Terrain , ☐ Autre
 Périmètre de repérage : **Local commercial**
 Autres informations : ☐ Ascenseur, ☐ Animaux
 > **251m²**
 Remise des clefs : **Sur place, données par le locataire**
 Date et heure de la visite : **09/06/2023 à 09 h 30** durée approximative **08 h 00**

Locataire

Nom / Société :
 Adresse :
 Code Postal :
 Ville :
 Téléphone :
 Mail :

Le paiement de la facture, ou l'utilisation des Expertises relatives à ce Contrat de mission OD 23/ABD/13329/ROC via un sous seing, un acte définitif ou tous autres documents, sans signature au préalable de l'Ordre de Mission, équivaut à un accord plein et entier des termes dudit Ordre de mission, pour le donneur d'ordre, son représentant, ou l'utilisateur final des dossiers d'expertises.

Administratif

Facturation : ☒ **Propriétaire** ☐ **Donneur d'ordre** ☐ **Notaire**
 Facturation adresse : **SCI Michel THOMAS - Gérant M. Thibault THOMAS - 9, Impasse Les Hauts de Sérignan - 34410 SÉRIGNAN**
 Destinataire(s) des rapports : ☒ **Propriétaire** ☐ **Donneur d'ordre** ☐ **Notaire** ☐ **Agence**
 Destinataire(s) adresse : **SCI Michel THOMAS - 220, Boulevard de la VILLETTE - 75019 PARIS**
 Impératif de date : **09/06/2023**

DS
JLB

DS
TT

Information relative à tout diagnostic :

- * Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois ou termites, tous documents justifiant la présence de termites, traitements termites anciens ou récents, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- * Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- * Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- * Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)
- * Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

Spécificité au diagnostic amiante :

- * Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostiqueur (norme NF 46 020). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement soit effectué ; une mention sera alors inscrite dans le rapport.

Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

- * Dans le cas de la location saisonnière, location de maisons individuelles dont le permis de construire a été accepté avant 1948, des immeubles complets collectifs, des appartements individuels chauffés par un système collectif et des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ; il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur pourrait effectuer une recherche des consommations, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Fait à **PARIS**, le **09/06/2023**

Signature du donneur d'ordre :

Signature du représentant :

Rappel :

Le paiement de la facture, ou l'utilisation des Expertises relatives à ce Contrat de mission OD 23/ABD/13329/ROC via un sous seing, un acte définitif ou tous autres documents, sans signature au préalable de l'Ordre de Mission, équivalent à un accord plein et entier des termes dudit Ordre de mission, pour le donneur d'ordre, son représentant, ou l'utilisateur final des dossiers d'expertises.

DS
DS


Dossier Technique Amiante n° **23/ABD/13329/ROC**

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **23/ABD/13329/ROC** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 220, Boulevard de la VILLETTE 75019 PARIS.

Je soussigné, **CANNAVO Romuald**, technicien diagnostiqueur pour la société **AUDIT BUSINESS** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
DPE	CANNAVO Romuald	BUREAU VERITAS	10171095	24/03/2028 (Date d'obtention : 25/03/2021)
Amiante	CANNAVO Romuald	BUREAU VERITAS	10171095	06/01/2028 (Date d'obtention : 07/01/2021)
Electricité	CANNAVO Romuald	BUREAU VERITAS	10171095	29/12/2023 (Date d'obtention : 30/12/2018)
Gaz	CANNAVO Romuald	BUREAU VERITAS	15498646	31/10/2029 (Date d'obtention : 01/11/2022)
Plomb	CANNAVO Romuald	BUREAU VERITAS	15498646	31/10/2029 (Date d'obtention : 01/11/2022)
Termites	CANNAVO Romuald	BUREAU VERITAS	15498646	31/10/2029 (Date d'obtention : 01/11/2012)
DPE sans mention	CANNAVO Romuald	BUREAU VERITAS	10171095	24/03/2028 (Date d'obtention : 25/03/2021)
Amiante TVX	CANNAVO Romuald	BUREAU VERITAS	10171095	06/01/2028 (Date d'obtention : 07/01/2021)
Audit Energetique	CANNAVO Romuald	BUREAU VERITAS	18854092	31/12/2023 (Date d'obtention : 09/05/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (Cabinet CONDORCET – ALLIANZ n° 808 108 823 valable jusqu'au 30/09/2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **PARIS**, le **09/06/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en

Dossier Technique Amiante n° 23/ABD/13329/ROC



personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

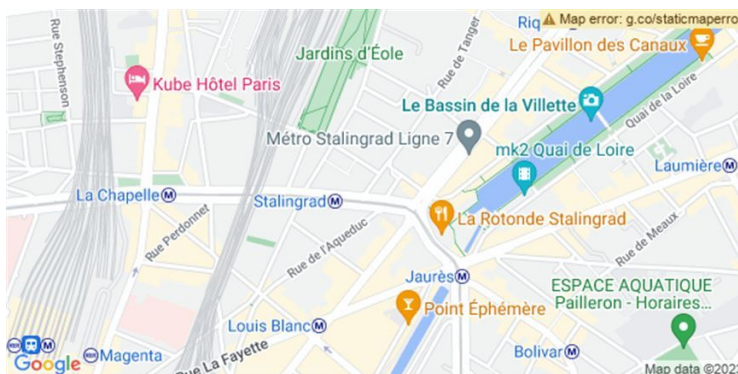
DS
JB

DS
TT

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols
Résumé de l'expertise n° 23/ABD/13329/ROC

Numéro de dossier : 23/ABD/13329/ROC
Date de la recherche : 12/06/2023
Date de fin de validité : 11/12/2023



Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **220, Boulevard de la VILLETTE**
Commune : **75019 PARIS**
Section cadastrale : **AA Parcelle(s) n° 133,**
Coordonnées GPS :

Pour information :

- Dans les zones où un Plan de Prévention des Risques (PPR) est prescrit mais dont le périmètre d'étude n'a pas été établi, c'est l'ensemble de la commune qui est concerné.
- L'information concernant les prescriptions de travaux dans les règlements des Plans de Prévention des Risques (PPR) Naturels, Miniers et Technologiques ainsi que les secteurs d'expropriation ou de délaissement est consultable à la préfecture.

DS
JLB

DS
TT



Etat des risques et pollutions

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

! 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° 2006-45-1

du 14 Février 2006

mis à jour le 7 Juin 2012

Adresse de l'immeuble

220, Boulevard de la VILLETTE
75019 PARIS

Section cadastrale

AA Parcelle(s) n° 133,

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N**

oui ☒ non ☐

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☒

date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Mouvement de terrain ☒

Avalanche ☐

Sécheresse ☐

Cyclone ☐

Remontée de nappe ☐

Feux de forêt ☐

Séisme ☐

Volcan ☐

Autre

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

oui ☐ non ☐

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**

oui ☐ non ☒

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Mouvements de terrain ☐

Autre

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

oui ☐ non ☐

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

oui ☐ non ☐

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

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

oui ☐ non ☒

Si **oui**, les risques technologiques pris en 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 PPRT **approuvé**

oui ☐ non ☒

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☐

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

oui ☐ non ☐

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 ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

très faible

faible

modérée

moyenne

forte

Zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

zone 4 ☐

zone 5 ☐

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

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

oui ☐ non ☒

Information relative à la pollution des sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard d'une zone exposée au recul du trait de côte

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte

NC ☐

A l'horizon de 30 ans ☐

entre 30 et 100 ans ☐

non ☒

*Non communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

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

L'information est mentionnée dans l'acte de vente

* catastrophe naturelle minière ou technologique

oui ☐ non ☐

Vendeur - Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur - Locataire

SCI Michel THOMAS

PARIS / 12/06/2023

DS
JLB

DS
TT

QUI, QUAND ET COMMENT REMPLIR L'ÉTAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS ?**Quelles sont les personnes concernées ?**

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

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

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente;

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement.
5. dans un secteur d'information sur les sols

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

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
 - L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
 - Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
 - Les arrêtés sont mis à jour :

-lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;

-lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ; -lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

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

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
- Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.
- Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols

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

**information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus,
consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr**

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE - TOUR SÉQUOIA 92055 LA DÉFENSE CEDEX WWW.ECOLOGIQUE-SOLIDAIRE.GOUV.FR





PREFET DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
PREFET DE PARIS

DIRECTION REGIONALE ET
INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'AMENAGEMENT
Unité territoriale de Paris

Arrêté préfectoral n° 2012159-0001
modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en
qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les
modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris
concernant les risques précités

Le préfet de la région d'Ile-de-France,
préfet de Paris,
officier de la Légion d'honneur,
commandeur de l'ordre national du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu le code de la construction et de l'habitation et, notamment, ses articles L.271-4 et L.271-5,

Vu le code des assurances et, notamment, ses articles L.125-2 et L.128-2,

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et, notamment, son article 3-1,

Vu l'arrêté ministériel du 13 avril 2011 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques,

Vu la circulaire interministérielle du 27 mai 2005, relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2008-105-2 du 14 avril 2008 modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Sur proposition du directeur de l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris,

2 Arrêté modificatif n°20121259 - 0001 du 07 juin 2012_14-45-1

DS

DS



ARRETE :**ARTICLE 1er :**

L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

« Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires par les vendeurs ou les bailleurs (propriétaires ou non) concernant les biens faisant l'objet d'une transaction, relatifs à la localisation des immeubles concernés au regard des zones de risques naturels majeurs identifiés, situés à Paris, sont consignés dans un dossier annexé au présent arrêté qui comprend :

- La liste des risques majeurs visés à l'article 1^{er} du présent arrêté ;
- Pour chacun des risques susmentionnés, une fiche synthétique précisant la nature et, dans la mesure du possible l'intensité, des risques recensés sur le territoire de la commune de Paris ;
- La cartographie des zones concernées par ces risques ;
- Les références des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se reporter ;
- La liste des arrêtés ministériels portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle antérieurement pris et concernant tout ou partie de la commune de Paris.
- le plan de prévention du risque inondation sur le territoire de Paris (documents graphiques, règlement et note de présentation). »

Ce dossier sera mis à jour régulièrement sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 2 :

L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

« Le dossier et les documents de référence, visés à l'article 2 du présent arrêté, sont consultables :

- à l'accueil de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris
- Sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de Paris. Il sera affiché dans chaque mairie d'arrondissement de Paris pendant un mois à compter de sa réception par les directeurs généraux des services des mairies d'arrondissement.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera adressée à la chambre départementale des notaires de Paris.

Le présent arrêté, ainsi que ses modalités de consultation, feront l'objet d'un avis de publication dans la presse locale.

ARTICLE 4 :

Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

ARTICLE 5 :

Le préfet, secrétaire général de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris, le préfet de police, le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie et le maire de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris et de la préfecture de police, accessible sur le site Internet de la préfecture de Paris : www.ile-de-france.gouv.fr.

Fait à Paris, le **07 JUIN 2012**

Pour le préfet et par délégation,
le préfet, secrétaire général de la
préfecture de la région Ile-de-France,
préfecture de Paris

Bertrand MUNCHI

**Arrêté préfectoral n° 2008-105-2 modifiant
l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité
de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités
d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris
concernant les risques précités**

Le préfet de la région d'Île-de-France,
préfet de Paris,
commandeur de la Légion d'honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2007-109-1 du 19 avril 2007 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du département de Paris révisé ;

Sur proposition du directeur de l'urbanisme, du logement et de l'équipement,

ARRETE :

Article 1er : L'article 1-1 de l'arrêté n° 2006-45-1 du 14 février 2006 susvisé est ainsi modifié :

« Art. 1-1 : Le risque d'inondation fait l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) révisé, approuvé par arrêté préfectoral n° 2007-109-1 du 19 avril 2007. »

Article 2 : L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

« art. 2 : Certains documents constitutifs du dossier d'information annexé au présent arrêté ont été partiellement modifiés. »

...

Article 3 : L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

« Art.3 : Le dossier et les documents de référence, visés à l'article 2 du présent arrêté, sont consultables :

- à la mairie de Paris - direction de l'urbanisme - accueil du public-17 boulevard Morland, à Paris 4^{ème} ;
- dans les mairies d'arrondissement ;
- à la préfecture de Paris - direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement pôle environnement et patrimoine, 50, avenue Daumesnil, à Paris 12^{ème}. »

Article 4 : Le présent arrêté sera notifié au maire de Paris. Il sera affiché dans chaque mairie d'arrondissement de Paris pendant un mois à compter de sa réception par les directeurs généraux des services des mairies d'arrondissement.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera adressée à la chambre départementale des notaires de Paris.

Le présent arrêté, ainsi que ses modalités de consultation, feront l'objet d'un avis de publication dans la presse locale.

Article 5 : Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris et de la préfecture de police.

Article 6 : Le préfet, secrétaire général de la préfecture de Paris, le préfet de police, le directeur régional de l'environnement, le directeur régional de l'industrie, de la recherche et de l'environnement et le maire de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris et de la préfecture de police, accessible sur le site Internet de la préfecture de Paris : www.paris.pref.gouv.fr.

Fait à Paris, le 14 avril 2008

Par déléation,
le préfet, secrétaire général
de la préfecture de Paris

Michel LALANDE



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 12 juin 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réduction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

Code parcelle :
000-AA-133



Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

1 / 14 pages

Géorisques_A_1

DS
JLB

DS
TT



RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Dissolution de gypse a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 15/09/1975

Date d'approbation : 24/02/1977

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

2 / 14 pages

Géorisques_A_2

DS
JB

DS
TT



RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

3 / 14 pages

Géorisques_A_3

DS


DS




AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

4 / 14 pages

Géorisques_A_4

DS
JLB

DS
TT



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? ☐ Oui ☐ Non

Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT
5 / 14 pages

Géorisques_A_5

DS


DS




INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

6 / 14 pages

Géorisques_A_6

DS
JLB

DS
TT



ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Anciennes carrières a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 18/09/1988

Date d'approbation : 18/03/1991

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi de Paris - Révision a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 08/03/2006

Date d'approbation : 19/04/2007

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

7 / 14 pages

Géorisques_A_7

DS
JLB

DS
TT

**ARGILE : 0/3**

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.

**POLLUTION DES SOLS (500 m)**

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 75 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

8 / 14 pages

Géorisques_A_8

DS
JLB

DS
TT



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 20

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 16

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100460A	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
INTE0300592A	31/05/2003	31/05/2003	03/10/2003	19/10/2003
INTE0600186A	23/06/2005	23/06/2005	11/04/2006	22/04/2006
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1804348A	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018
INTE1831446A	09/07/2017	10/07/2017	26/11/2018	07/12/2018
INTE1831446A	27/07/2018	27/07/2018	26/11/2018	07/12/2018
INTE9200482A	31/05/1992	01/06/1992	20/10/1992	05/11/1992
INTE9200533A	25/05/1992	25/05/1992	24/12/1992	16/01/1993
INTE9300513A	29/04/1993	30/04/1993	28/09/1993	10/10/1993
INTE9400582A	18/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994
INTE9900346A	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
MDIE900018A	27/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
NOR19830803	05/06/1983	06/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600132A	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

9 / 14 pages

Géorisques_A_9

DS
JLB

DS
TT



Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT
10 / 14 pages

Géorisques_A_10

DS

JLB

DS

TT



ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
CGE (Cie GENERALE D'ELECTRICITE)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866011
EGROT FILS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866869
COTTANCE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866871
LOFF AUTOS SARL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867676
HELMINGER, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868021
PRODUITS CHIMIQUES A. BLANCHON, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868544
ELECTRO REPARATIONS, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868661
TYPOGOTOR SA	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869500
PRESSING, SARL OGK Pressing	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869650
DEMAZEL "LE COMPTOIR DES PEINTURES"	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869958
Franoz A.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870854
Kossuth	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870790
Bréger et Javal	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870984
Sté Nouvelle de Raffinerie Lebaudy-Sommier	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871720
Sauteron	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871748
HYGIENE PREMIUM	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4141640
SADAR (S.A. D'APPAREILLAGE ELECTRIQUE)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866306
MAZE, VOIZINE ET TOUCHARD	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866620
SERNAM (LES RESTAURANTS DU CŒUR)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867002

Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

11 / 14 pages

Géorisques_A_11

DS
JLB

DS
TT

Cartes liées à l'état des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



Nom du site	Fiche détaillée
LAVE ROSE, ex MARLEVE, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867397
EXPLOITATION LEUNIS, SOCIETE D'EXPLOITATION LEUNIS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867714
GARAGE CHAUSSURES ANDRE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868521
OPAC DE PARIS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869660
Cocandeu	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871759
Imprimerie de la Renaissance (S.A.R.L.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871778
Bouchet	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871799
Carrer	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871803
Ets Serre et Ansot	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871810
Sté Graphitométal	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871711
MORIN, ex SCLAVERAND (E)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865993
RADIAC	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866023
WALLUT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866294
LAWRENCE - BAUCHE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866619
FLEM ET PICOT ex BASSET ADRIEN ET SES FILS, ex BASSET ADRIEN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866642
HURE (PIERRE)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866698
Station Service Shell, ex RELAIS SHELL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867381
ROCHELET ET LAVERGNE ETABLISSEMENTS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867556
PRESSING, NIVDEL PRESSING	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867688
MONOPRIX	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868657
ATELIER ALAIN PRAS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869158

Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

12 / 14 pages

Géorisques_A_12

DS
JB

DS
TT



Nom du site	Fiche détaillée
OURCQ LOISIRS, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869406
Louvion-Pequereau	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870859
Monnard E.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870862
Leibovitz	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870869
Sté Française d' Impressions	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870872
Ets Arac	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870898
Dubois	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870917
Fehrenbach et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870918
Longuet (D.-A.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870792
Patoux H.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870944
Aubert	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870825
Aguttes Alb.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870838
Gianella	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870987
Saintot	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871008
Gallie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871798
Les Nouveaux Alliages Français	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871804
Beaudet et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871730
CIMA Ets (Compagnie de Matériaux d'Ile-de-France), ex SUSSET Ets	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865327
LEFAUCHEUX E. ET Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865686
HURLOT ET AUGER succ. D'EBERLIN - ANCIENNE MAISON FAVREL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3865711
TOTAL (Station), ex FALCK (LES FILS DE), ex FALCK (JEAN), ex FALCK ET Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866002

Parcelle(s) : 000-AA-133, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

13 / 14 pages

Géorisques_A_13

DS


DS




Nom du site	Fiche détaillée
CARROSSERIE INDUSTRIELLE (LA)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866615
DEMARIA FRERES	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866685
RABEAU	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866691
TOTAL (RELAIS JEMMAPES)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868060
DEP	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868207
PRESSING: NET PLUS PRESSING	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868840
VILLA SYNDIC CABINET	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869441
PRESSING AFPL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869862
Robert J.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870857
Beleys J.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870890
Buffnoir F.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870799
Paradis E.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870975
Mauguière	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870839
Vidailhac	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3870976



DS
JB

DS
TT



DS
JLB

DS
TT



DS
JB

DS
TT



VOS DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS CERTIFIÉS
EN TOUTE TRANQUILLITÉ



43, Rue Dulong
75017 PARIS

01 82 83 82 00
01 82 83 82 05
paris@audit-diagnostics.fr

Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Numéro de dossier : 23/ABD/13329/ROC
Date de la recherche : 12/06/2023

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° du mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble : 220, Boulevard de la VILLETTE
code postal ou Insee : 75019
commune : PARIS

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
révisé ☐ approuvé ☐ oui ☐ non ☒
date

1 Si oui, nom de l'aérodrome :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
oui ☐ non ☒
oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB
révisé ☐ approuvé ☐ oui ☐ non ☒
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 A¹ ☐ zone B² ☐ zone C³ ☐ zone D⁴ ☐
forte forte 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 viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de 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 présent 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 (I.G.N.) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/> et disponible en préfecture et/ou en mairie de PARIS

L'information sur les prescriptions de travaux d'insonorisation de l'immeuble n'est pas disponible à notre connaissance, dans le cadre d'une location ou d'une vente merci de compléter cette information.

Vendeur - Bailleur

SCI Michel THOMAS

Lieu / Date

PARIS / 12/06/2023

Acquéreur - Locataire

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

DS
JB

DS
↑↑

Exposition aux nuisances sonores aériennes				
A la commune			A l'immeuble	
Exposition aux risques	Plan de prévention	Etat	Exposé	Travaux réalisés
Néant	-	-	-	

