

7 OCTOBRE 2015

**RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL
MARCHAND / HEBERT**

FL / JG

100696901

100696901
FL/JG/

**RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL
MARCHAND / HEBERT**

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE SEPT OCTOBRE
A SAINT MAURICE LES CHARENCEY (Orne), Route de Beaulieu, numéro
3, au bureau annexe de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Fabienne LEBEAUT, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial à L'AIGLE, Rue de Bec'Ham,
numéro 13 ,**

**A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL
COMMERCIAL,**

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

Monsieur Joël Emile Armand **MARCHAND**, retraité, et Madame Claudette
Ginette **BUSSON**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à PISEUX (27130) 115
Le Petit Macherel.

Monsieur est né à FRAZE (28160) le 9 janvier 1949,

Madame est née à CERANS FOULLETOURTE (72330) le 20 mai 1948.

Mariés à la mairie de CERANSFOULLETOURTE (72330) le 29 juin 1970 sous
le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et
suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître MERCAIS,
notaire à LA LOUPE (28240), le 22 juin 1970.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

- "PRENEUR" -

Mademoiselle Karine Marcelle Léontine **HEBERT**, commerçante, demeurant à
ARMENTIERES SUR AVRE (27130) Le bourg.

Née à L'AIGLE (61300) le 2 mars 1978.

Pacsée avec Monsieur Thibaut LEROY suivant déclaration auprès du Tribunal
d'ALENCON le 17 juillet 2011.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Joël **MARCHAND** et Madame Claudette **BUSSON**, son épouse
sont présents à l'acte.

- Mademoiselle Karine **HEBERT** est présente à l'acte.

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les
articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :



- J M -
AK

EXPOSE

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu par Me Fabienne LEBEAUT notaire à L'AIGLE le 9 juillet 2005 consenti par Monsieur et Madame MARCHAND au profit de Madame Monique Lucienne Andrée FOUREY épouse de Monsieur Daniel Alexandre BEGUIN pour une durée ayant commencé à courir le 9 juillet 2005, pour se terminer le 8 juillet 2014.

Etant ici précisé que suivant acte reçu par Maître Fabienne LEBEAUT Notaire soussigné le 30 juillet 2009, Monsieur et Madame Daniel BEGUIN ont cédé au profit de Mademoiselle Karine HEBERT, leur fonds de commerce de **BAR RESTAURANT GERANCE D'UN DEBIT DE TABAC ACTIVITES ANNEXES ET CONNEXES** exploité dans les locaux dont le bail est présentement renouvelé.

En conséquence le présent bail viendra en renouvellement de celui-ci.
Le "Bailleur" a fourni au "Preneur" - le diagnostic sur l'amiante.

Le "Bailleur" fournira au "Preneur" un dossier de diagnostic technique comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- l'état des risques naturels et technologiques dans la mesure où les locaux se trouvent dans une zone à risques.
- le constat de risque d'exposition au plomb dans la mesure où les locaux ont été construits avant le 1^{er} Janvier 1949 ;

Ceci exposé, le "Bailleur" et le "Preneur" conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

DESIGNATION

A ARMENTIERES-SUR-AVRE (EURE) 27820 - RN 12

1°) Un IMMEUBLE à usage de COMMERCE et D'HABITATION consistant en

- 1°) une maison couverte en tuiles et ardoises composites comprenant :
- au rez-de-chaussée : véranda, bar, office, salle de restaurant, grand dégagement, wc, cuisine, plonge, cave.
 - à l'étage : une pièce à usage de réserve avec lavabo et douche, wc, couloir desservant trois chambres, grenier dans le prolongement;
- Au-dessus de l'espace plonge : escalier menant à un demi-palier, puis chambre avec lavabo.

Terrain avec garage double couvert en fibro.

Petit appentis le long de la maison.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	598	Eglise d'Armentières	00 ha 17 a 18 ca

2°) Et un terrain à usage de parking de l'autre côté de la RN 12 cadastré section B Numéro 619 pour 09a 60ca.

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.




S. r.
HK

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir par effet rétroactif le 1er octobre 2015 pour se terminer le 30 septembre 2024.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de CAFE - BAR - RESTAURANT - TABAC.

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité à l'exception d'activités connexes ou accessoires telles que loto, jeux, dépôt de presse, PMU.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède :

Et en outre sous celles suivantes :

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1°) Faculté de congé

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

2°) Déspécialisation

Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant

J. m
HK

comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

4°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

2°) Entretien - Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.




J.m
HK

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Il est ici précisé que l'entretien des parkings est à la charge du LOCATAIRE.

3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le LOCATAIRE devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer

J.M.
H.K.

9°) Impôts et charges divers

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il prendra à sa charge la totalité de l'impôt foncier.

10°) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR des surcharges d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surcharges.

11°) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, excepté dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

12°) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

13°) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation



S.M.
HK

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....
- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

16°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

Le LOCATAIRE devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes et notamment du règlement de copropriété.

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Enfin, le LOCATAIRE ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

J.M.
HK

C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du LOCATAIRE.

INTERDICTIONS AU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements successifs :

- d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du LOCATAIRE,
- de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer résultant du présent bail qui s'entend valeur hors taxe entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement.

Le BAILLEUR qui opte pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence au LOCATAIRE le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

Toutes les autres conditions du bail restent inchangées.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HORS TAXE de NEUF MILLE SIX CENT VINGT ET UN EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (9.621,24 EUR).

Ce loyer est payable par mois et d'avance en termes égaux de chacun huit cent un euros et soixante-dix-sept centimes (801,77 eur).

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, TOUS LES ANS à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 2ème trimestre de l'année 2015 - soit 1614.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.




J.M.
H.W.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sauf modification notable des facteurs de commercialité.

En l'absence de modification notable des facteurs de commercialité, le loyer ne pourra être révisé à la baisse, le plancher étant alors constitué par le loyer en cours.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du BIEN, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Si le "Preneur" refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige, soit la somme de quatre cent cinquante huit euros et trente quatre centimes hors taxes (458,34 € H.T.) au titre des honoraires.

Le "Preneur" ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur" en son domicile.
- Le "Preneur" en son domicile.

DROIT DE PREFERENCE

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.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

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

Etat des risques

Un état des risques en date du 7 octobre 2015 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone très faible.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :




J.M.
HK

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Philippe SARTHOUT, Emmanuel GAULARD, Pascal GUEUGNON, Fabienne CARPENTIER-LEBEAUT, Notaires associés à L'AIGLE (Orne), Rue de Bec Ham, numéro 13, B.P 36. Téléphone : 02.33.84.26.16 Télécopie : 02.33.84.92.73 Courriel : laigle.notaires@notaires.fr .

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur onze pages

Comprenant

- renvoi approuvé : *Aucun*
- blanc barré : *Aucun*
- ligne entière rayée : *Aucune*
- nombre rayé : *Aucun*
- mot rayé : *Aucun*

Paraphes

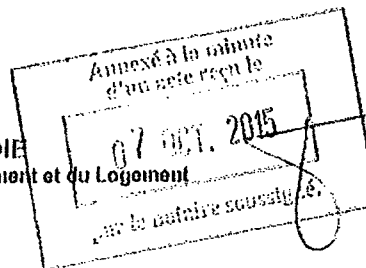
HK *J. W.* *[Signature]* *[Signature]*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

[Signature]



Fiche de synthèse

[Nouvelle recherche](#)

[Affiner la recherche](#)

[Exporter](#)

[Imprimer](#)

Communes Sélectionnées :

- Armentières-sur-Avre - 27

☒ Communes voisines

Communautés concernées :

- CC du Pays de Vevreuil sur Avre

Risques
Prévention des risques naturels
Cavités inventoriées - Basse-Normandie (métadonnées)
néant
Chutes de blocs - Basse-Normandie (métadonnées)
néant
Glissements de terrain - Basse-Normandie (métadonnées)
néant
Plan de Prévention des Risques Naturels - Basse et Haute Normandie (métadonnées)
néant
Risque de remontée des nappes phréatiques - Basse-Normandie (métadonnées)
néant
Sismicité - Basse-Normandie
néant
Terrains prédisposés aux marlières - Basse-Normandie (métadonnées)
néant
Zones Inondables inventoriées par débordement de cours d'eau - Basse-Normandie (métadonnées)
néant
Zones sous le niveau Marin - Basse-Normandie (métadonnées)
néant
Zones sous le niveau marin - compléments - Basse-Normandie
néant
Prévention des risques technologiques et des nuisances
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (SIC) - Basse-Normandie (métadonnées)
néant
Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) - Basse-Normandie (métadonnées)
néant

Haut de page

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

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

n° DS 3 SP5 130121 du 25/01/2013 mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

Le Bourg

code postal
ou code Insee

27820

commune

ARJENTIERE
s) ARSE

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
- prescrit oui non ☒
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
- appliqué par anticipation oui non ☒
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
- approuvé oui non ☒

si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation crue torrentielle mouvements de terrain avalanches
sécheresse cyclone remontées de nappe faux de forêt
séisme volcan autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels
- oui non ☒
- si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés
- oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m)

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier

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

si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

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

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR t)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé
- oui non ☒
- si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé
- oui non ☒
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques
- oui non ☒
- si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés
- oui non

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

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

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (V) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente
- oui non

vendeur/bailleur - acquéreur/localaire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

Nom

MARCHAND

Prénom

Joël

9. Acquéreur - Locataire

Nom

HEBERT

Prénom

Karine

10. Lieu / Date

à

59700 L. Haucourt

le

8/10/2013

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 le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

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

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

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

Quelles sont les obligations 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 ?

• L'état des risques 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 d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Sur quelles zones d'exposition s'applique 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 ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble 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 risques naturels prévisibles et des risques technologiques 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 ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune 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 du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie 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 en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
 - 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, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il 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 co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité 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 aussi la réalisation 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 de ces risques.

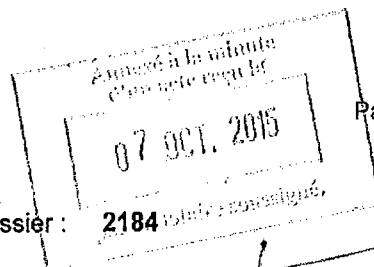
Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

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

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,
consultez www.prim.net



Réf. dossier : 2184

Propriétaire du bien
Monsieur MARCHAND
Le Relais Paris Bretagne

**RAPPORT DE REPERAGE DES
MATERIAUX ET PRODUITS
CONTENANT DE L'AMIANTE**

(à intégrer au dossier technique amiante de l'immeuble.)

Le présent rapport comporte n pages.

27820 ARMENTIERE SUR AVRE

PJ : Conditions générales de vente et d'exécution (autres PJ : voir sommaire page 2)

Adresse, désignation, localisation du bien immobilier et de ses annexes

Le Relais Paris Bretagne -
27820 ARMENTIERE SUR AVRE
Fond de commerce, construction en briques, couverture en tuiles et ardoises composites.
Garage, appentis

Références cadastrales du bien immobilier :

Désignation du demandeur (donneur d'ordre)

Nom (ou raison sociale) : GUY HOCQUET Qualité : Agence
Adresse : 37 rue de Bec'Ham 61300 L'AIGLE
Représentant du donneur d'ordre accompagnant l'opérateur : Pas d'accompagnateur

Date de la commande : 14 février 2004 Heures d'arrivée et de départ de l'expert
Date de la visite d'expertise : 16 février 2004 Ar : 11H00 Dép : 12H00

Textes applicables

Article L1334-7 du code de la santé publique. (CSP)
Article R1334-14 à R1334-29 du code de la santé publique.
Arrêté du 22 août 2002- Norme NF X 46-020

Objet de la mission

La mission confiée à la société ASTP SARL a pour objet l'établissement d'un rapport précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du dossier technique amiante de l'immeuble bâti désigné ci-dessus.
Le repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante porte sur les éléments de la construction accessibles sans travaux destructifs selon la liste l'annexe 13-9 du CSP.

Compétence de l'opérateur de repérage

L'opérateur de repérage désigné ci-dessous est titulaire d'une attestation de compétence délivrée par SHERWOOD, organisme de formation certifiée par SGS/ICS n° OFA 002

Assurance

La société ASTP SARL est titulaire d'une assurance en RCP souscrite auprès d'AXA sous le n° 1531797904 avec une couverture supplémentaire atteinte à l'environnement n° 1250575004.

Laboratoire accrédité (en cas d'analyses d'échantillons.)

Euro-service-LABO 122 rue MARCEL hartmann ZI Léa-Park. Bât A 94200 IVRY SUR SEINE

Sous-traitance : M. LEROUVILLOIS, représentant la société ASTP SARL déclare sur l'honneur que la prestation objet du présent rapport n'a fait l'objet d'aucune sous-traitance.

Conclusion du rapport

Amiante	Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante selon la liste figurant au § B.
Absence	

Fait à Bernay, le 16 février 2004

Michel LEROUVILLOIS
Technicien contrôleur

DIAGAMTER

Réf. dossier : 2184

Sommaire du constat ou du rapport

- A - Description sommaire de l'immeuble et documentation disponible
- B - Programme de repérage de l'amiante
- C - Description des locaux visités
- D - Locaux et parties d'immeubles bâtis non visités
- E - Liste des matériaux et produits contenant de l'amiante
- F - Liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante
- G - Liste des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse
- H - Obligations du propriétaire
- I - Mesures d'ordre général préconisées
- J - Consignes de sécurité.

Pièces jointes

- Schéma des locaux visités

A - Description sommaire de l'immeuble et documentation disponible
Description sommaire de l'immeuble Documents relatifs à la construction ou au principaux travaux de rénovation de l'immeuble Documents non disponibles à la date de la visite Rapports antérieurs de recherche de matériaux contenant de l'amiante Recherche non réalisée Plans ou croquis du bâtiment ou des locaux concernés Plans non disponibles à la date de la visite Date du permis de construire : Dossier technique amiante de l'immeuble (art. 10-3 du décret 96-97 modifié) :

B - Programme de repérage de l'amiante (annexe du 13.9 du CSP)	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1 - Parois verticales intérieures & Enduits - Murs et Poteaux - Cloisons et gaines et coffres verticaux	- Flocage, Enduits Projetés, Revêtements durs des murs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourage de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre). - Flocage, enduits projetés, panneaux de cloison.
2 - Planchers, plafonds & faux plafonds - Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes. - Faux Plafonds - Planchers	- Flocage, enduits projetés, panneaux collés ou vissés. - Panneaux - Dalles de sol
3 - Conduits, Canalisations & Equipements - Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) - Clapets / Volets coupe-feu - Portes coupe-feu - Vide-ordures	- Conduits, calorifuge, enveloppe de calorifuges. - Clapet, volet, rebouchage. - Joints (tresses, bandes). - Conduit
4 - Ascenseur, Monte-charge - Trémie	- Flocage

DIAGAMTER

Réf. dossier : 2184

C - Description des locaux visités	Observations
REZ DE CHAUSSEE	
1 VERANDA	Absence de MPCA
2 BAR	Absence de MPCA
3 DEGAGEMENT	Absence de MPCA
4 SALLE DE RESTAURANT	Absence de MPCA
5 CUISINE	Absence de MPCA
6 LINGERIE	Absence de MPCA
7 WC	Absence de MPCA
8 LAVABOS	Absence de MPCA
9 PLONGE	Absence de MPCA
10 CAVE	Absence de MPCA
1ER ETAGE	
11 PALIER	Absence de MPCA
12 GRENIER	Absence de MPCA
13 COULOIR	Absence de MPCA
14 CHAMBRE 1	Absence de MPCA
15 CHAMBRE 2	Absence de MPCA
16 CHAMBRE 3	Absence de MPCA
17 CHAMBRE 4	Absence de MPCA
18 CHAMBRE 5	Absence de MPCA
19 RESERVE	Absence de MPCA
20 COMBLE	Absence de MPCA
ANNEXES	
21 GARAGE	Absence de MPCA
22 APPENTIS	Absence de MPCA

Abréviations :

MPCA : Matériaux et produits contenant de l'amiante

MOLP : Technique d'identification de fibres d'amiante par microscopie optique en lumière polarisée

MET : Technique d'identification de fibres d'amiante par microscopie électronique en transmission

D - Locaux et parties d'immeubles bâtis non visités
Sans objet : toutes les pièces de l'appartement ont été visitées

E - Matériaux et produits contenant de l'amiante	Etat de conservation
Matériaux et produits selon annexe 13-9 du CSP	
Sans objet	
Autres matériaux et produits repérés hors annexe 13-9 du CSP	
Sans objet	

F. Matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante
Sans objet

G. Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse
Sans objet

H. Obligations du propriétaire
Sans objet

I. Mesures d'ordre général préconisées
Sans objet

J. Consignes de sécurité

DIAGAMTER

Réf. dossier : 2184

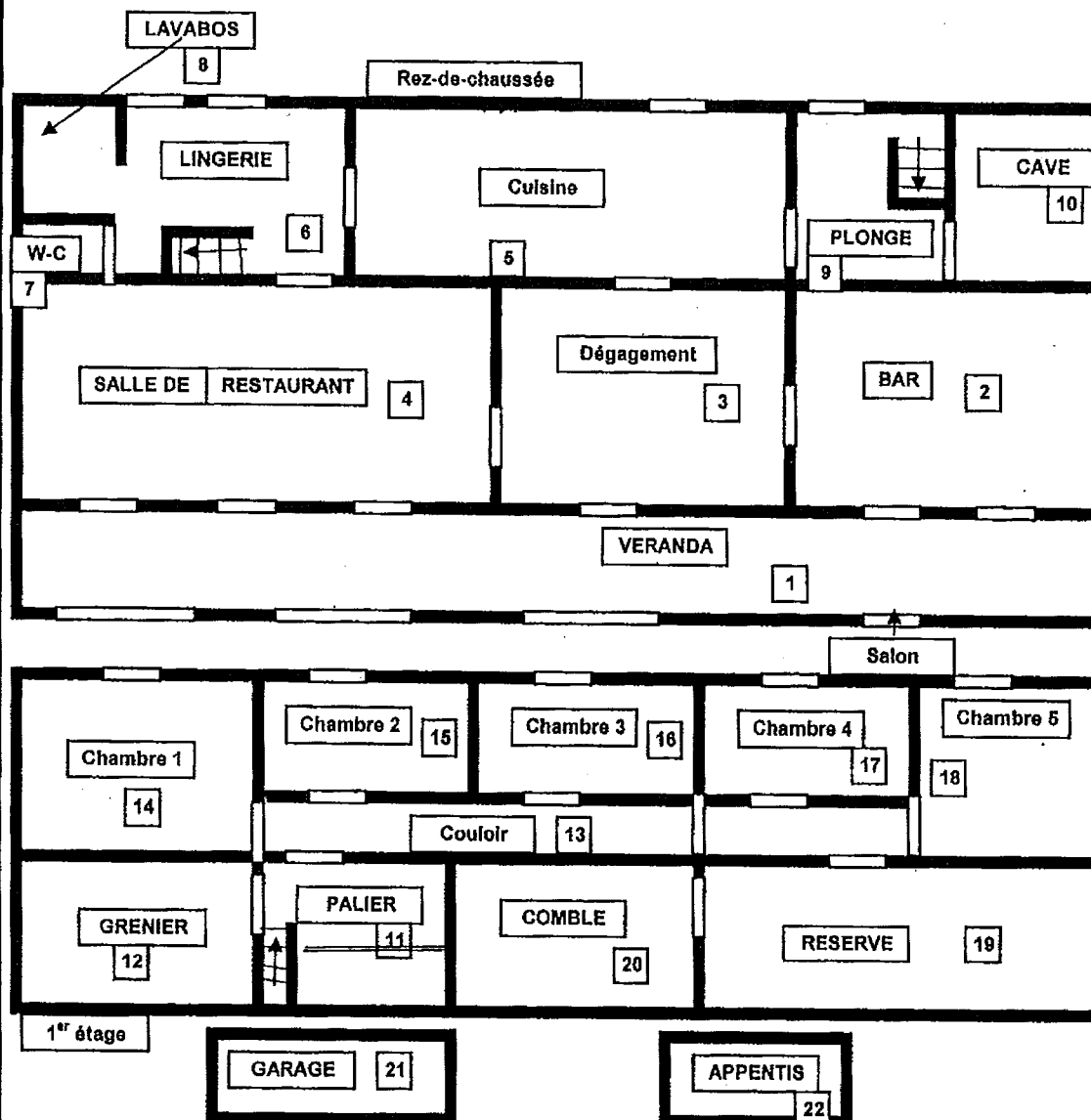
SCHEMA DE REPERAGE (Amlante, plomb)

Schéma de repérage, non contractuel, non coté

A l'intérieur de chaque pièce, les mesures sont effectuées sur les unités de diagnostic dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la cloison ou le mur correspondant à la porte d'entrée dans la pièce (Rep. A).

CONDITIONS GENERALES DE VENTE ET D'EXECUTION

DIAGAMTER

I. - CHAMP D'APPLICATION

Les présentes conditions générales de vente s'appliquent de plein droit à toutes nos prestations de services. La vente de la prestation est réputée conclue à la date d'acceptation de la commande par l'Expert. Préalablement à cette date, les présentes conditions de vente sont mises à la disposition de tout acheteur ou demandeur, comme visé à l'article L. 113-3 du Code de la consommation. Toute commande implique l'adhésion sans réserves aux présentes conditions générales de vente qui prévalent sur toutes autres conditions, sauf celles qui ont été acceptées expressément par l'Expert.

II. - DEFINITION DE LA MISSION

Sauf mission différente spécifiée à la commande et mentionnée dans les attestations, les diagnostics portent sur les surfaces et volumes privatifs normalement accessibles de la construction représentés dans les plans et éléments cadastraux remis à la demande de mission ou indiqués par un représentant du demandeur ou acheteur lors du diagnostic. A défaut, l'Expert recherchera au mieux ces surfaces et volumes à expertiser. Dans tous les cas, seuls ceux décrits dans les attestations dans les cadres décrivant les surfaces, volumes, parties d'immeubles, pièces ou locaux visités feront foi en cas de contestation. Les surfaces et volumes normalement accessibles sont définis comme ne nécessitant pas pour leur accès de déplacer des encombrants, de pratiquer des démontages ou des ouvertures, de démonter ou forcer des serrures, de disposer d'appareillages spéciaux tels qu'échelles ou nacelles. Les observations éventuelles « hors mission » sont données à titre informatif et ne préjugent en rien d'une analyse exhaustive des pathologies pouvant affecter les bâtiments.

Certification de surface :

La surface est certifiée conformément à la loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») et le décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

Concernant les cheminées, seule la surface de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Suivant l'usage, les surfaces au droit des fenêtres, prises dans l'épaisseur de murs anciens et les paliers permettant l'installation de mobiliers, tel que chaises, liseuses ... ne sont pas considérées comme des « embrasures ou marches d'escalier » et sont donc prises en compte. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier. La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou de modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause). La surface réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la surface dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte

authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.

Attestation « termites » ou « termites et autres insectes xylophages » en activité :

Le constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis ou non bâtis est fait et est limité (sauf mission différente expressément spécifiée à la commande) à la recherche des insectes xylophages et de leurs traces prévues en application des lois, décrets ou arrêtés en vigueur au lieu et à la date du diagnostic. En particulier, aucun avis sur la solidité ou l'état de conservation de l'ouvrage n'est prévu dans cette mission. L'absence d'insectes en activité signifie qu'il n'a pas été possible de détecter leur présence suivant la méthode d'investigation préconisée par la norme NF P 03-200. Cette recherche est effectuée et limitée, sauf mission différente expressément spécifiée, aux constructions décrites ainsi que dans le cas de maison individuelle avec terrain privatif, sur les sols et végétaux apparents du terrain privatif jusqu'à une distance de 4 m de la ou des constructions examinées. Dans un immeuble en copropriété l'état parasitaire concerne les parties privatives faisant l'objet de la vente. L'attestation d'état parasitaire est un constat à la date de visite et, d'après la loi, a une validité de 3 mois après la date de visite.

Attestation amiante :

Le dossier technique amiante obligatoire avant fin 2003 ou 2005 suivant la nature du bâti et le constat amiante en cas de vente, sont faits suivant les lois, décrets ou arrêtés en vigueur au lieu et à la date du diagnostic. Il est précisé que les éléments de toiture en amiante-ciment ondulé, non considérés comme des panneaux de plafond ne sont pas à repérer. Ces matériaux peuvent toutefois être signalés en observation. Les revêtements de sols constitués de lés souples déroulés (linoléum ou équivalent) ne sont pas considérés comme des dalles de sols (éléments rigides ou semi-rigides) et sauf demande particulière ne font donc pas l'objet d'une recherche d'amiante. Le repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis porte sur les matériaux et produits accessibles sans sondage destructif. En cas de doute sur la présence d'amiante et suivant possibilité, il est procédé à un prélèvement suivi d'une analyse qualitative par un laboratoire accrédité. Le repérage amiante en cas de démolition peut donner lieu à des sondages destructifs.

Etat des risques d'accessibilité au plomb :

L'état des risques d'accessibilité au plomb est fait suivant les lois, décrets arrêtés en vigueur à la date du diagnostic. Attention : limite du diagnostic plomb Le décret n° 99-484 demande d'identifier toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb. Une mesure ne s'effectuant que sur quelques cm², seul un échantillonnage limité des surfaces est possible et le diagnostic plomb ne peut donc avoir de sens qu'en référence à une méthodologie d'échantillonnage déterminée. Un autre échantillonnage pourrait conduire à un résultat différent. Le diagnostic est fait en suivant les recommandations du guide méthodologique du ministère du logement diffusé fin janvier 2001. La validité du diagnostic est de un an.

III. - COMMANDE

Toute commande, pour être valable, doit être établie sur les « demandes de diagnostic » de l'Expert, remis à la clientèle lors de la demande d'intervention. L'acceptation de la commande par l'Expert résulte de la réalisation de la prestation d'expertise ou diagnostic. Toute commande parvenue à l'Expert est réputée ferme et définitive.

IV. - FOURNITURE DE LA PRESTATION

Sauf conditions particulières expresses propres à la vente, l'intervention s'effectuera sur le lieu d'intervention de l'expertise désigné dans la « demande de diagnostic », dans le délai de 3 jours ouvrés à compter de la réception par l'Expert d'une « demande de diagnostic » en bonne et due forme. Sauf analyse complémentaire en laboratoire, l'attestation sera disponible au siège de l'Expert dans les 2 jours ouvrés après l'intervention. Toute demande supplémentaire par rapport à la mission de base augmentera le délai ci-dessus mentionné du temps nécessaire à sa réalisation sans excéder 5 jours ouvrés.

A défaut de toute livraison dans les 7 jours après expiration dudit délai, sauf cas de force majeure ou d'analyse en laboratoire, l'Acheteur ou demandeur pourra de plein droit demander, si bon lui semble, la résolution de la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

V. - REALISATION DE LA PRESTATION, OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR OU DEMANDEUR

L'acheteur ou demandeur doit fournir tous les plans, éléments cadastraux et documents nécessaires à la réalisation de la mission.

L'Acheteur ou demandeur devra être présent sur les lieux de situation des biens à expertiser pour les dates et heures convenues. En cas de carence, l'Expert adressera à l'Acheteur ou demandeur un avis de passage fixant une nouvelle date d'intervention faisant de nouveau courir les délais ci-avant fixés. Passé ce délai, l'Expert pourra de plein droit résoudre la vente, si bon lui semble, sans mise en demeure préalable, en application des dispositions de l'article 1657 du Code civil.

VI. - PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

Sauf conditions particulières expresses propres à la vente, les prix des prestations rendues sont ceux figurant dans le barème des prix au jour de la commande. Ces prix sont, à cette date, fermes et définitifs. Ils sont exprimés en monnaie légale et stipulés toutes taxes comprises. Toute mission supplémentaire à la mission de base donnera lieu à une facturation supplémentaire, notamment les analyses éventuelles d'échantillons (amiante, plomb), des surfaces et volumes à expertiser différents de ceux décrits à la commande ou la mission confiée à l'Expert de les rendre normalement accessibles.

Sauf autres modalités prévues expressément par les conditions particulières, le paiement du prix s'effectue comptant et sans escompte par chèque à la commande sur « demande de diagnostic » ou le jour de l'intervention. Une facture sera remise à l'Acheteur ou demandeur. Tout retard de paiement sera l'objet de l'application de pénalités de retard dont le taux d'intérêt sera égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente, majoré de 7 points de pourcentage. Les pénalités de retard seront exigibles le jour suivant la date de règlement figurant sur la facture.

VII. - GARANTIE, INDEPENDANCE, JURIDICTION COMPETENTE

Chaque Expert constitue une entreprise financièrement et juridiquement indépendante opérant sous la marque et la méthodologie DIAGAMTER. Seul interlocuteur et responsable vis à vis de son client, les prestations effectuées sont garanties par une assurance RCP. Conformément à la loi, l'Expert est totalement indépendant des sociétés de travaux et traitements pouvant être mis en œuvre après ses diagnostics, garantissant l'impartialité et la validité de ceux-ci.

POUR COPIE AUTHENTIQUE délivrée sur 21 pages collationnée et
certifiée conforme à la minute par le Notaire soussigné.

