

100815801  
FBG/LK/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE DIX OCTOBRE**

**A BEAUNE (Côte-d'Or), 7 rue Jacques de Molay, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Françoise BIDEGARAY-GRIVOT, Notaire Associé, membre de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « LEGATIS BEAUNE », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BEAUNE (Côte d'Or) – 7 rue Jacques de Molay,**

**A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL, à la requête des parties ci-après désignées :**

### **BAILLEUR**

Monsieur Denis Pierre Louis **CHARLES**, gérant de chambres d'hôtes, et Madame Nathalie Marie Michelle **BRULON**, Gestionnaire de Chambre d'Hôte, demeurant ensemble à NANTOUX (21190) 41 rue de Pichot.

Monsieur est né à BEAUNE (21200) le 5 juillet 1963,

Madame est née à LE MANS (72000) le 25 juillet 1963.

Mariés à la mairie de TELOCHE (72220) le 30 août 1986 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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**

La Société dénommée **JARDIN DE L'ESTHETIQUE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à BEAUNE (21200), Passage Sainte-Hélène 24 Place Carnot, identifiée au SIREN sous le numéro 790239412 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Denis CHARLES et Madame Nathalie BRULON, sont présents à l'acte.

- La Société dénommée JARDIN DE L'ESTHETIQUE est représentée à l'acte par Madame Rosalie PARENT, épouse MORIZOT, agissant en sa qualité de présidente et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

### **DECLARATION SUR LA CAPACITE**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant Monsieur Denis CHARLES**

- Extrait d'acte de naissance.

#### **Concernant Madame Nathalie BRULON**

- Extrait d'acte de naissance.

#### **Concernant la société JARDIN DE L'ESTHETIQUE**

- Extrait K bis. **Annexe n°1**
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

**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.

### EXPOSE

### DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Sur la commune de BEAUNE (Côte-d'Or), 4 E Passage Sainte-Hélène  
 Dans un ensemble immobilier en copropriété  
 Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AC	457	20 rue Poterne		08	62

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

#### **LOT NUMERO CENT DOUZE (112)**

Dans le bâtiment 1

Au rez de chaussée, un local commercial avec entrée depuis la Place Carnot

Les cinquante-cinq/millièmes (55/1000èmes) des parties communes générales A

Et les quatre-vingt-deux/millièmes (82/1000èmes) des parties communes particulières B

#### **LOT NUMERO DEUX CENT UN (201)**

Dans le bâtiment 2

Au rez de chaussée, un local commercial

Les trente-cinq/millièmes (35/1000èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent six/millièmes (206/1000èmes) des parties communes particulières C

Etant ici précisé que la désignation actuelle du lot 201 est la suivante : local commercial et garage

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé et ainsi qu'il résulte des plans ci-annexés, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

#### **REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître GOUJON, notaire à BEAUNE, le 3 décembre 1981 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEAUNE, le 3 février 1982, volume 5731, numéro 4.

Ledit règlement modifié à plusieurs reprises.

#### **DESIGNATION DU BAIL DES LOCAUX LOUES**

##### **// Bail commercial consenti par Madame et Monsieur CHARLES à la SARL JARDIN D'ESTHETIQUE**

Les locaux ci-avant désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu par Me Françoise BIDEGARAY-GRIVOT, notaire à BEAUNE, le 3 janvier 2013, consenti par Madame et Monsieur CHARLES, au profit de la Société JARDIN DE L'ESTHETIQUE, SARL, dont le siège social est à BEAUNE (21200), Passage Sainte Hélène, 24 place Carnot, immatriculée au RCS de DIJON sous le numéro 429 360 191 pour une durée ayant commencé à courir le 1er janvier 2013, pour se terminer le 31 décembre 2021.

##### **// Transmission universelle de patrimoine de la SARL JARDIN DE L'ESTHETIQUE à la SAS ROSALIE MORIZOT PARENT, dénommée aujourd'hui JARDIN DE L'ESTHETIQUE**

Aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 5 janvier 2021 la SARL JARDIN D'ESTHETIQUE a réalisé une transmission universelle de son patrimoine au profit de la SAS ROSALIE MORIZOT PARENT, maintenant dénommée JARDIN DE L'ESTHETIQUE, société par action simplifiée, dont le siège social est à BEAUNE (21200), immatriculée au RCS de DIJON sous le numéro 790239412.

De cette transmission universelle de patrimoine a été transféré le contrat de bail commercial sus désigné par conséquent la SAS JARDIN DE L'ESTHETIQUE est locataire depuis le 5 janvier 2021.

Le bail commercial entre d'une part Madame et Monsieur CHARLES et d'autre part la SARL JARDIN DE L'ESTHETIQUE, aux droits desquels est venue la SAS JARDIN DE L'ESTHETIQUE se poursuit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 par tacite prolongation, en application des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

**Les charges et conditions contenues dans le bail commercial du 03 janvier 2013, dont une copie est annexée aux présentes font partie intégrante de l'acte. Annexe n°2**

En conséquence le présent bail viendra en renouvellement de celui-ci aux mêmes charges et conditions, à l'exception des dispositions du présent acte.

**Ceci exposé**, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

<b>RENOUVELLEMENT DE BAIL</b>
-------------------------------

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au LOCATAIRE, qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux mêmes conditions que celles du bail d'origine et de son premier renouvellement énoncés ; à l'exception de ce qui sera dit ci-après :

**DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

**Sur la commune de BEAUNE (Côte-d'Or), 4 E Passage Sainte-Hélène**  
 Dans un ensemble immobilier en copropriété  
 Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
AC	457	20 rue Poterne		08	62

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**LOT NUMERO CENT DOUZE (112)**

Dans le bâtiment 1

Au rez de chaussée, un local commercial avec entrée depuis la Place Carnot

Les cinquante-cinq/millièmes (55/1000èmes) des parties communes générales A

Et les quatre-vingt-deux/millièmes (82/1000èmes) des parties communes particulières B

**LOT NUMERO DEUX CENT UN (201)**

Dans le bâtiment 2

Au rez de chaussée, un local commercial

Les trente-cinq/millièmes (35/1000èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent six/millièmes (206/1000èmes) des parties communes particulières C

Etant ici précisé que la désignation actuelle du lot 201 est la suivante : local commercial et garage.

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes. **Annexe n°3**

Tels au surplus que les lieux existent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, à la demande du LOCATAIRE qui déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités et examinés et les trouver conformes à leur destination ; les locaux ci-dessus désignés constituant un tout indivisible.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni une réduction ni une augmentation de loyer.

Le BAILLEUR précise que cette location porte sur un local clos et couvert au sens du Code de commerce.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

### REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître GOUJON, notaire à BEAUNE, le 3 décembre 1981 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEAUNE, le 3 février 1982, volume 5731, numéro 4.

Ledit règlement modifié à plusieurs reprises.

### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le bien loué devra être affecté uniquement à l'exploitation d'un fonds de commerce d'esthétique et de soins corporels sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

Le locataire devra :

- faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité.
- se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

Le locataire devra faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité.

Par ailleurs le locataire 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.

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 les 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.

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 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.

Dans un ensemble immobilier situé à BEAUNE (CÔTE-D'OR) 21200 20 rue Poterne.

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis rue Poterne

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	457	20 rue Poterne	00 ha 08 a 62 ca

**Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GOUJON notaire à BEAUNE le 3 décembre 1981 publié au service de la publicité foncière de BEAUNE le 3 février 1982, volume 5731, numéro 4.

**DUREE**

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2030.

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.

**CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL**

**Montant du loyer annuel**

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxe de DIX MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS (10.840,00 EUR) HT.

Le BAILLEUR est assujetti à la TVA, le loyer est donc soumis à la TVA. Il facturera en conséquence au LOCATAIRE le montant de la taxe afférente, aux taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même, selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat. Le LOCATAIRE supportera également toutes augmentations de TVA.

**Modalités de paiement du loyer**

Le loyer sera payable mensuellement en douze fractions égales et **d'avance le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois** de NEUF CENT TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (903,34€) soit un loyer mensuel toutes taxes comprises de MILLE QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET UN CENTIME (1084,01€), selon la TVA en vigueur à ce jour, toute variation future éventuelle de cette TVA devant être supportée par le LOCATAIRE qui s'y oblige d'ores et déjà.

**Lieu de paiement du loyer**

Ce loyer sera payable par virement bancaire au BAILLEUR ou à tout autre endroit indiqué par lui.

**REVISION LEGALE DU LOYER**

Le loyer stipulé sera exigible sans variation du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2024.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et, pour chaque période de trois ans suivantes à cette même date du 1<sup>er</sup> janvier, le loyer variera automatiquement sans que le bailleur ait à formuler de demande judiciaire toutefois la révision ne prendra effet qu'à compter de la date de demande en révision.

Cette variation **triennale et automatique** sera proportionnelle à la variation de l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE (base 100 au premier trimestre 2008).

- Le cours de cet indice au 3<sup>ième</sup> trimestre 2021 étant pris pour base est de 119,70.

- et le cours de ce même indice au 3<sup>ième</sup> trimestre de l'année considérée étant retenu pour calculer la variation applicable au 1<sup>er</sup> janvier de chaque période de trois ans.

Le nouveau loyer au 1<sup>er</sup> janvier de chaque période de trois ans sera donc calculé de la façon suivante :

$$\text{nouveau loyer} = \frac{\text{loyer initial} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

Si au 1<sup>er</sup> janvier de chaque période de trois ans, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

**DEPÔT DE GARANTIE**

Les parties déclarent que le PRENEUR a versé à titre de dépôt de garantie lors de la conclusion du bail la somme de HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850,00€) représentant un mois de loyer hors taxe.

Le BAILLEUR dispense le LOCATAIRE d'avoir à verser à titre de somme complémentaire au dépôt de garantie déjà versé, la somme de CINQUANTE-TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (53,34 €).

**Toutefois, en cas de cession du droit au bail seul ou de cession du fonds de commerce, le nouveau locataire devra verser au BAILLEUR un dépôt de**

**garantie correspondant à un mois de loyer hors taxes payable le jour de la cession.**

Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le locataire de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

L'article L. 145-40 du Code de commerce indique que : "Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire... pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes".

Le locataire ne sera pas en droit d'imputer le montant du dépôt de garantie sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du LOCATAIRE, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

**CHARGES**

Le LOCATAIRE supportera les charges liés à la consommation en eau, chauffage et électricité. Le tableau récapitulatif des charges supportées par le LOCATAIRE est annexé aux présentes. **Annexe n°4**

Le règlement des charges se fera sur présentation des factures acquittées par le bailleur et à première demande de celui-ci.

En cas d'immeuble neuf, le bailleur arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

**IMPOTS ET TAXES**

Le locataire acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes 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, 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.

Le locataire remboursera au bailleur :

- o la taxe de balayage ;
- o la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- o la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

**Toutefois à titre exceptionnel, le BAILLEUR dispense le LOCATAIRE actuel – la Société LE JARDIN DE L'ESTHETIQUE - du remboursement de la taxe foncière.**

**En cas de cession de droit au bail ou de cession de fonds de commerce, le nouveau LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR la taxe foncière ainsi qu'il est prévu ci-dessus.**

## ÉTAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les occuper depuis plusieurs années.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce susvisé qui prévoient qu'en cas de cession de droit au bail ou transmission à titre gratuit, un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. Il rappelle également au BAILLEUR que s'il n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil, ce dernier prévoyant que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

### 1° Renseignements hypothécaires

Le BAILLEUR déclare :

- o qu'il est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître ECHINARD, Notaire à BEAUNE, le 21 janvier 2000, publié au bureau des hypothèques de DIJON les 7 mars et 2 mai 2000, volume 2000P, n°1090,
- o que le titre de propriété du bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

### 2° Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme.

### 3° Renseignements d'urbanisme

Les parties ont dispensé le notaire soussigné malgré ses avertissements de produit un certificat d'urbanisme.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance et sous sa seule responsabilité que les locaux loués ne se situent pas dans une zone dans laquelle la destination prévue au bail soit en partie ou totalement interdite.

### 4° Diagnostics immobiliers

#### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble loué entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant du 26 décembre 2012 soit de moins de dix ans, établi à la demande du bailleur par le cabinet d'expertises C DIAG71, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation. **Annexe n°5**

Le bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

Le LOCATAIRE reconnaît ainsi que le bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

### **AMIANTE**

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par l'article 1334-29-5 du Code susvisé, un état précisant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, doit être mis à la disposition des occupants de l'immeuble bâti dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour.

1°) En ce qui concerne les parties communes :

Un état établi par Monsieur Christian JOIGNEAUX de l'Agence Beaunoise en Conseils et Diagnostics, le 30 septembre 2019 est ci-annexé, il en résulte qu'il a été repéré des matériaux contenant de l'amiante, dans des conduits de fluides et les toitures au niveau de certains garages. **Annexe n°6**

2°) En ce qui concerne les parties privatives :

Un état établi par le cabinet C DIAG71, 228 avenue de Paris, CHALON-SUR-SAONE (71100), le 26 décembre 2012, est ci-annexé, il en résulte qu'il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptible de contenir de l'amiante. **Annexe n°7**

Les parties dispensent expressément le Notaire soussigné de relater plus amplement les diagnostics et déclarent vouloir se référer au document ci-annexé faisant partie intégrante de l'acte.

### **TERMITES**

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour l'IMMEUBLE n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR sans délai s'il constatait la présence de termites dans l'IMMEUBLE.

### **MERULE**

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour l'IMMEUBLE n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR sans délai s'il constatait la présence de mэрules dans l'IMMEUBLE.

### **RADON**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

### **5° Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes. **Annexe n°8**

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.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées et figurent dans l'état des risques ci-avant annexé :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) .

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

### **6° Raccordement au réseau d'assainissement**

Le **BAILLEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** loué est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau, sans garantir sa conformité.

Le **PRENEUR** déclare prendre acte de cette situation et en faire son affaire personnelle.

### **7° Absence d'installation classée pour la protection de l'environnement**

Le **BAILLEUR** indique que l'**IMMEUBLE** n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

### 8° Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées

Le bien immobilier objet des présente est concerné par la réglementation concernant les ERP de catégorie CINQ (5), relativement à la sécurité incendie et à l'accès aux personnes à mobilité réduite.

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 de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. RI 23-14 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.	5ème

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	1er janvier 2011
Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015	
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le LOCATAIRE déclare être informé que les caractéristiques du local, 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.

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 les 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 LOCATAIRE reconnaît avoir parfaite connaissance de l'article L111-7-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (créé par ORDONNANCE n°2014-1090 du 26 septembre 2014 - art. 3) dont les dispositions sont ci-après littéralement reprises :

« I.- Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public qui ne répond pas au 31 décembre 2014 aux exigences d'accessibilité définies à l'article L. 111-7-3 élabore un agenda d'accessibilité programmée. Cet agenda comporte une analyse des actions nécessaires pour que l'établissement réponde à ces exigences et prévoit le programme et le calendrier des travaux ainsi que les financements correspondants.

II.- Le contenu et les modalités de présentation d'un agenda d'accessibilité programmée sont précisés par décret pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées. »

Il est ici précisé que l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) devait être déposé avant le 27 septembre 2015.

### **9° Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol**

Le BAILLEUR déclare que le bien n'est pas soumis aux articles L 125-6 et suivant du code de l'environnement.

Le BAILLEUR indique :

- o qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- o qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11) ;
- o que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières

### **RENSEIGNEMENT CONCERNANT LES TRAVAUX**

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare ce qui suit :

#### **1- Travaux envisagés au cours des trois années à venir**

Le BAILLEUR déclare qu'il n'envisage réaliser aucuns travaux dans les biens immobiliers loués dans les trois prochaines années.

#### **2- Travaux réalisés au cours des trois dernières années par le bailleur**

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a réalisé aucuns travaux dans les trois dernières années.

Le BAILLEUR s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le PRENEUR pourra obtenir à sa demande la communication par le bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

## **TRAVAUX EN COURS DE BAIL**

### **A. - Travaux par le preneur**

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Tous travaux, embellissements, installations et décors, améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de priorité à leur égard.

### **B. - Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat des copropriétaires**

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait vingt et un jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires

voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

### **ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS**

Le LOCATAIRE entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra 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 parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Plus généralement, le LOCATAIRE devra assumer l'ensemble des réparations, y compris celles de gros entretien, de sorte que seuls les travaux relevant de l'article 606 du code civil ne soient à la charge du BAILLEUR.

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 parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Le ravalement de façade, s'il s'agit d'un ravalement relevant de l'article 606 du code civil, sera à la charge du BAILLEUR.

### **RÉPARATIONS**

#### **1/ Réparations à la charge du bailleur**

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge :

- des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.

Il est rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, dont l'énumération doit être considérée comme limitative (*Ccass civ 3<sup>e</sup> ch 27 novembre 2002*), sont : « *celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.*

*Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.*

*Toutes les autres réparations sont d'entretien »*

#### **2/ Réparations à la charge du locataire**

Le locataire supportera la charge de toutes réparations, locatives, d'entretien, et gros entretien, à l'exception de celles relevant de l'article 606 du code civil ainsi qu'indiqué ci-dessus.

Le locataire supportera la charge de ces réparations y compris si elles sont rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure, ou encore par cas fortuit, à l'exception toujours de celles relevant de l'article 606 du code civil ainsi qu'indiqué ci-dessus.

**Toutefois, les parties précisent ici qu'il existe un problème d'odeurs vraisemblablement dû à des eaux usées qui stagneraient sous les locaux loués. Pour le cas où ces odeurs deviendraient incommodantes et persistantes, le BAILLEUR s'engage expressément à faire le nécessaire pour y remédier, à ses frais.**

### **3/ Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation**

Le locataire supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

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 de force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur.

### **4/ Modalités d'exécution par les parties de leurs obligations**

Le locataire, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

Il est ici littéralement repris les dispositions figurant dans le bail initial du 3 janvier 2013, savoir :

#### **« Article 4 – Conditions générales de jouissance »**

*LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.*

#### **Règlement général de l'immeuble**

*Il devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.*

#### **Parties communes**

*Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.*

#### **Troubles**

*Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour*

*empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.*

**Surveillance du personnel**

*Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.*

**Ramonage – Chauffage**

*Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.*

**Charges de ville, de police et autres**

*Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.*

**Ouverture – Achalandage**

*Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.*

**Installations extérieures**

*Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu 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.*

*Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.*

**Enseigne**

*Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.*

*Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.*

*Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.*

*En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.*

*Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, LE PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR, la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause. »*

Il est ici littéralement repris les dispositions figurant dans le bail initial du 3 janvier 2013, savoir :

### **Article 9 – ASSURANCES**

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par LE PRENEUR entraînait, soit pour LE BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

### **Article 10 – Visite des lieux**

#### **En cours de bail**

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

#### **En cas de vente et en fin de bail**

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

### **Article 11 – Démolition de l'immeuble – expropriation**

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendraient à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, si le bien objet du présent bail n'est détruit que partiellement, le PRENEUR pourra, suivant les circonstances, demander ou une réduction du loyer ou la résiliation du bail.

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

### **Article 12 – Interruption dans le service des installations des locaux**

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

### **CESSION – SOUS LOCATION**

Le LOCATAIRE 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.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du 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, étant ici précisé que toutefois le BAILLEUR ne pourra invoquer la clause de garantie que durant trois ans à compter de la cession du droit au bail.

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 au moins 20 jours à l'avance et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus- indiqué, le PRENEUR devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'huissier.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus- indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

### **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 ci-avant énoncé.

Les charges et conditions sont contenues dans le bail initial ci-avant annexé aux présentes et faisant partie intégrante de l'acte que le bailleur et le locataire s'obligent à accomplir, respecter et exécuter.

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession,

- qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

-Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

-Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

-Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

### **RESTITUTION DES LIEUX**

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT euros (100,00€) 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 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le

bailleur et le locataire. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera les honoraires.

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur fera chiffrer le montant des dites réparations par son architecte et le preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée « prorata temporis », pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

### **CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE**

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

### **SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

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.

Il est ici littéralement repris les dispositions figurant dans le bail initial du 3 janvier 2013 concernant le pacte de préférence au profit du Locataire, savoir :

### **« PACTE DE PREFERENCE »**

*Pour le cas où, au cours du bail, LE BAILLEUR se déciderait à vendre les biens objet de la location, les parties conviennent ce qui suit :*

*LE BAILLEUR confère à Madame Rosalie PARENT, susnommée, à titre personnel ou par l'intermédiaire d'une société contrôlée par elle ou son conjoint, ses ascendants et descendants, pour une durée de TRENTE (30) ans à compter de ce jour, le droit de devenir acquéreur des biens objet de la location, de préférence à tout autre amateur, pour un prix égal à celui qui serait offert au BAILLEUR et aux mêmes conditions.*

*LE BAILLEUR devra, en conséquence, notifier à Madame Rosalie PARENT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile ou par acte d'huissier, le nom de l'acquéreur potentiel, le prix et les conditions qu'il aura obtenus de toute personne intéressée par l'acquisition et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet.*

*Madame Rosalie PARENT devra faire connaître son intention d'user de ce droit de préférence dans le mois de la notification ou de la signification qui lui aura été faite du nom de l'acquéreur potentiel, du prix et des conditions de la vente projetée. La régularisation de l'acte devra alors intervenir dans le délai de DEUX (2) mois de l'exercice du droit de préférence. À défaut d'avoir fait connaître son intention d'user du droit de préférence dans le délai sus-indiqué, Madame Rosalie PARENT sera considérée comme ayant refusé l'acquisition et déchue de son droit de préférence.*

*À défaut de notifications signifiées par acte extrajudiciaire, il est précisé :*

- D'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à Madame Rosalie PARENT, c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de dix jours.

- Et d'autre part, que pour la notification de la réponse au BAILLEUR, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de vente et non en cas d'échange ou d'apport en société dans un cadre familial. D'autre part, Madame Rosalie PARENT aura toujours le droit de disposer à titre gratuit, par acte entre vifs ou testamentaire, des biens ci-dessus désignés. Dans ce cas, le droit de préférence présentement conféré sera définitivement éteint.

En cas de décès de Monsieur Denis CHARLES ou de Madame Nathalie CHARLES durant le présent pacte, leurs héritiers et représentants, même s'ils sont incapables, comme aussi le survivant d'eux et les héritiers et représentants du prédécédé, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes. Toutefois, il est convenu à ce sujet que, dans le cas d'attribution des biens ci-dessus désignés par partage ou licitation, le droit de préférence ne pourra s'exercer que si l'attributaire de ces biens vient à les vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

Il est expressément convenu que le droit de préférence conféré par les présentes à Madame Rosalie PARENT lui sera personnel et que, en aucun cas, elle ne pourra le céder à un tiers, ni le transmettre à ses héritiers et représentants. Elle pourra toutefois exercer ce droit par l'intermédiaire d'une société contrôlée par elle ou son conjoint, ses ascendants et descendants

La fin prématurée du bail, pour quelque cause que ce soit, emportera automatiquement caducité du pacte de préférence, à compter du jour de la cessation du bail, que cette cessation soit due à l'application de la loi, à la volonté des parties ou à une décision judiciaire. En cas de prorogation du bail, par l'effet de la loi ou par la volonté expresse ou tacite des parties, en cas de renouvellement ou encore de maintien dans les lieux par l'effet de la loi, le pacte de préférence sera lui-même prorogé.

Bien que le droit conféré par les présentes à Madame Rosalie PARENT ne constitue pas une restriction au droit de disposer du promettant, au sens de l'article 28, 2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, les présentes seront, conformément à l'article 37, 1 du décret précité et seulement à titre d'information des tiers, publiées au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné et aux frais de Madame Rosalie PARENT. Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, les parties évaluent le présent pacte de préférence à la somme de 150,00 €. »

**Etant ici précisé, que le point de départ des trente (30) ans prévus dans la clause ci-dessus énoncée est le 3 janvier 2013.**

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, **le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.**

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 150 euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le locataire pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire, resté sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

### **CLAUSE PÉNALE**

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

### **FRAIS**

Le preneur et le bailleur paieront tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Ces frais comprennent les honoraires de rédaction du présent bail s'élevant à la somme de 800 € HT, soit 960 € TTC, qui sont supportés par le PRENEUR et le BAILLEUR, par moitié ainsi qu'ils s'y obligent expressément.

Le preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile ou à leur siège social.

### **AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous anciens contrats sous signature privée pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur des présentes se réserve de n'adresser aux parties une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de leurs mandataires ou de leurs ayants droit.

Les parties donnent leurs agréments à cette réserve.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel aux adresses des parties qui ont été utilisées pour correspondre avec eux durant toute la durée du dossier.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne

disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **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.

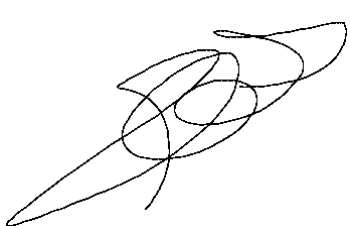
#### **DONT ACTE sans renvoi**

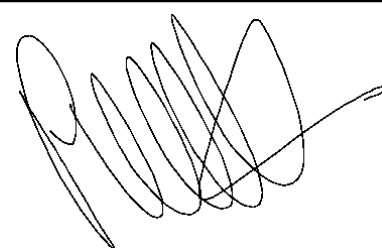
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.


Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. CHARLES Denis a signé</b> à BEAUNE le 10 octobre 2022</p>	
----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Mme CHARLES Nathalie a signé</b> à BEAUNE le 10 octobre 2022</p>	
--------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Mme MORIZOT Rosalie représentant de la société dénommée JARDIN DE L'ESTHETIQUE a signé</b> à BEAUNE le 10 octobre 2022</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>et le notaire Me BIDEGARAY-GRIVOT FRANÇOISE a signé</b> à BEAUNE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE DIX OCTOBRE</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------



N° de gestion 2013B00012

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**

à jour au 5 octobre 2022

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

---

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	790 239 412 R.C.S. Dijon
<i>Date d'immatriculation</i>	04/01/2013
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>JARDIN DE L'ESTHETIQUE</b>
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	1 500,00 Euros
<i>- Mention n° 10467 du 03/11/2016</i>	Décision de non dissolution de la société, après constat que ses capitaux propres sont devenus inférieurs à la moitié du capital social à compter du 22/09/2016
<i>Adresse du siège</i>	24 Passage Carnot Passage Sainte-Hélène 21200 Beaune
<i>Activités principales</i>	Inchangée
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 03/01/2112
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

---

**Président**

<i>Nom, prénoms</i>	PARENT Rosalie Anne-Cécile
<i>Nom d'usage</i>	MORIZOT
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 21/06/1980 à Dijon (21)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Rue Devevey-La Montagne 21200 Beaune

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

---

<i>Adresse de l'établissement</i>	24 Passage Carnot Passage Sainte-Hélène 21200 Beaune
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Salon d'esthétique, de soins corporels, vente de tous produits de beauté et de tous articles et accessoires s'y rapportant
<i>Date de commencement d'activité</i>	03/01/2013
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

REPRISE POUR ORDRE LE : 25 JUIL. 2013

Attestation Rectificative

Vol<sup>o</sup> 2013 P... N<sup>o</sup> 2708

Le conservateur

Marie-Annick CLERC  
Conservatrice des Hypothèques

DOSSIER : CHARLES / PARENT

NATURE : Bail commercial

DATE : 03/01/2013

REFERENCE : FBG/JJ

2013 D N<sup>o</sup> 603

Volume : 2013 P N<sup>o</sup> 364

Publié et enregistré le 25/01/2013 au SPF de BEAUNE

Droits : 125,00 EUR

CSI : 15,00 EUR

TOTAL : 140,00 EUR

Reçu : Cent quarante Euros

Pour le SPF,

Le comptable des finances publiques,

Gerard CHOAIN

L'AN DEUX MILLE TREIZE

Le trois janvier

Maître Françoise BIDEGARAY-GRIVOT, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Françoise BIDEGARAY-GRIVOT et Jean-Paul BIDEGARAY, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial' dont le siège est à BEAUNE (Côte-d'Or), 7 rue Jacques de Molay

Avec le concours de Maître Jean-Louis LAMOUR, notaire à BEAUNE (Côte-d'Or), 18 place Carnot

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL COMMERCIAL.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

### BAILLEUR

Monsieur Denis Pierre Louis CHARLES, gérant de chambres d'hôtes, et Madame Nathalie Marie Michelle BRULON, Esthéticienne, son épouse, demeurant ensemble à NANTOUX (Côte-d'Or) La Combotte - 39 rue de Pichot.

Nés, savoir :

Monsieur à BEAUNE (Côte-d'Or) le 5 juillet 1963.

Madame à LE MANS (Sarthe) le 25 juillet 1963.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de TELOCHE (Sarthe) le 30 août 1986.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

**PRENEUR**

La Société dénommée JARDIN DE L'ESTHETIQUE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à BEAUNE (Côte-d'Or) 24 place Carnot - Passage Sainte-Hélène identifiée sous le numéro SIREN 429 360 191 RCS DIJON (Côte-d'Or).

**PRESENCE – REPRESENTATION**

- Monsieur et Madame CHARLES sont ici présents.

- La Société dénommée JARDIN DE L'ESTHETIQUE est ici représentée par son unique associée, la Société dénommée ROSALIE MORIZOT PARENT, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 1.500,00 € ayant son siège social à BEAUNE (Côte-d'Or) Rue Devevey en cours d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de DIJON (Côte-d'Or),

La Société dénommée ROSALIE MORIZOT PARENT étant elle-même représentée par son unique associée et Présidente de ladite société :

Madame Rosalie PARENT, épouse de Monsieur Stéphane MORIZOT, demeurant à BEAUNE (Côte-d'Or), Rue Devevey, née à DIJON (Côte-d'Or) le 21 juin 1980, mariée sous le régime de la séparation de biens, en vertu d'un contrat de mariage reçu par Maître Jean-Louis LAMOUR, Notaire à BEAUNE (Côte-d'Or), le 3 juillet 2008, préalable à l'union célébrée à la mairie de BEAUNE (Côte-d'Or) le 26 juillet 2008.

**PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir obtenu toutes explications utiles.

**BAIL**

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

**DESIGNATION**

Sur la commune de BEAUNE (Côte-d'Or), 4 E Passage Sainte-Hélène  
Dans un ensemble immobilier en copropriété  
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
AC	457	20 rue Poterne		08	62

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO CENT DOUZE (112)

Dans le bâtiment 1

Au rez de chaussée, un local commercial avec entrée depuis la Place Carnot


Les cinquante cinq/millièmes (55/1000èmes) des parties communes générales A

Et les quatre vingt-deux/millièmes (82/1000èmes) des parties communes particulières B

LOT NUMERO DEUX CENT UN (201)

Dans le bâtiment 2

pp ve  
DC



Au rez de chaussée, un local commercial  
 Les trente cinq/millièmes (35/1000èmes) des parties communes générales.  
 Et les deux cent six/millièmes (206/1000èmes) des parties communes particulières C

Etant ici précisé que la désignation actuelle du lot 201 est la suivante : local commercial et garage

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé et ainsi qu'il résulte des plans ci-annexés, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

#### **REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître GOUJON, notaire à BEAUNE, le 3 décembre 1981 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEAUNE, le 3 février 1982, volume 5731, numéro 4.

Ledit règlement modifié à plusieurs reprises.

#### **URBANISME**

Est demeuré ci-annexé un certificat d'urbanisme informatif en date du 28 décembre 2012.

#### **RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE LOUE**

##### **REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

LE BAILLEUR déclare :

- Que les locaux objet des présentes entrent dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.
- Que les recherches entreprises dans les parties privatives conformément à l'article R. 1334-24 du même code n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits mentionnés à l'annexe 13-9 de ce code, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par C DIAG71, 228 avenue de Paris, 71100 CHALON-SUR-SAONE, le 26 décembre 2012, demeuré ci-annexé.

##### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

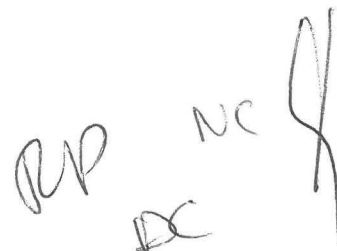
LE BAILLEUR déclare que les locaux objet des présentes entrent dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par C DIAG71 le 26 décembre 2012 demeuré ci-annexé.

LE PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

##### **RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

LE BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département ou par le Maire de la commune, LE BIEN objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques.

RP NC  
 DC



Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-**annexé**.

Il déclare qu'à sa connaissance la commune a fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles ou technologiques suivants :

- Inondations et coulées de boue du 28/06/1988, arrêté du 19/10/1988, publié au Journal Officiel le 03/11/1988.

- Mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 01/0/03 au 30/09/2003, arrêté du 25/08/2004, publié au Journal Officiel le 26/08/2004.

Demeureront **annexés** aux présentes une copie de la fiche d'information du site Internet de Prévention des Risques Majeurs (PRIM.net) ainsi qu'un extrait de la cartographie des risques concernant la Ville de BEAUNE.

Il en résulte notamment que la Commune de BEAUNE (Côte-d'Or) est soumise à un risque d'inondation et de transport de marchandises dangereuses et est située dans une zone d'aléa sismique faible.

Enfin, LE BAILLEUR précise que la Commune de BEAUNE (Côte-d'Or) fait partie des communes pour lesquelles il existe une obligation d'information des risques majeurs ainsi qu'il résulte d'un arrêté en date du 22 janvier 2010, le risque consistant en : risque technologique : risques industriels Seveso seuil haut et seuil bas + silo à enjeux très importants pour coopérative agricole viticole Bourgogne du sud (Seveso SB).

### **DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er janvier 2013 pour se terminer le 31 décembre 2021.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L145-9 du Code de commerce, LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

LE PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

LE BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

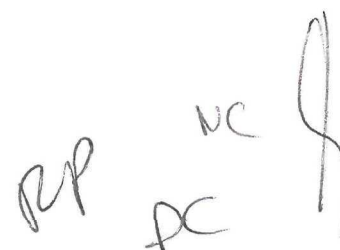
A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus- indiqué, LE PRENEUR devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'huissier.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus- indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

### **DESTINATION DES LIEUX**

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce d'esthétique et de soins corporels sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

RP NC  
PC



## CHARGES ET CONDITIONS

### 1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

#### **ARTICLE 1 – ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

#### **ARTICLE 2 – ENTRETIEN – REPARATIONS**

Le BAILLEUR n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) : toutes les autres réparations sont à la charge du LOCATAIRE, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

**Toutefois, les parties précisent ici qu'il existe un problème d'odeurs vraisemblablement dû à des eaux usées qui stagneraient sous les locaux loués. Pour le cas où ces odeurs deviendraient incommodantes et persistantes, le BAILLEUR s'engage expressément à faire le nécessaire pour y remédier, à ses frais.**

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

#### **ARTICLE 3 – GARANTIE**

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre

en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

#### ARTICLE 4 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

#### REGLEMENT GENERAL DE L'IMMEUBLE

Il devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

#### PARTIES COMMUNES

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

#### TROUBLES

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

#### SURVEILLANCE DU PERSONNEL

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

#### RAMONAGE – CHAUFFAGE

Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

#### CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

#### OUVERTURE – ACHALANDAGE

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

#### INSTALLATIONS EXTERIEURES

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu 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.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

REP NC  
DE

**ENSEIGNE**

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, LE PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR, la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

**ARTICLE 5 – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATERIELLE DES LIEUX**

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après.

**ARTICLE 6 – AMELIORATIONS**

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de priorité à leur égard.

**ARTICLE 7 – TRAVAUX**

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

RP NC  
De

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

#### ARTICLE 8 – IMPOTS ET CHARGES

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement,
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,
- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR d'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### ARTICLE 9 – ASSURANCES

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

RP NC  
DE

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par LE PRENEUR entraînait, soit pour LE BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

#### **ARTICLE 10 – VISITE DES LIEUX**

##### **EN COURS DE BAIL**

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

##### **EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL**

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

#### **ARTICLE 11 – DEMOLITION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION**

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendraient à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, si le bien objet du présent bail n'est détruit que partiellement, le PRENEUR pourra, suivant les circonstances, demander ou une réduction du loyer ou la résiliation du bail.

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

#### **ARTICLE 12 – INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LOCAUX**

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

#### **ARTICLE 13 – CESSIONS – SOUS-LOCATIONS**

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

REP  
DE  
NC  
J

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Cet engagement solidaire s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de ses renouvellements successifs.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci et celle de ses renouvellements successifs alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

#### **ARTICLE 14 – TOLERANCES**

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

#### **ARTICLE 15 – LOIS ET USAGES LOCAUX**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

#### **ARTICLE 16 – REMISE DES CLEFS**

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

### **2°- CONCERNANT LE BAILLEUR**

#### **ARTICLE 17 –**

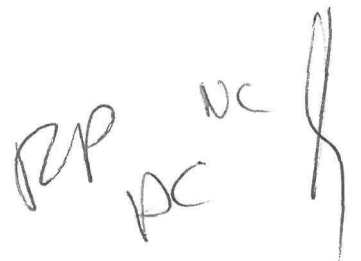
De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

#### **ARTICLE 18 – NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en

RP DC DC



dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dérogée.

### LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX MILLE DEUX CENTS EUROS ( 10.200,00 € ) Hors Taxes que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs mensuellement et d'avance à compter de la date de départ du présent bail.

Tous paiements seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.

### REVISION DU LOYER

Le loyer annuel ci-dessus fixé est susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par la loi, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, LE PRENEUR ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

**LE BAILLEUR s'engage, à titre dérogatoire des dispositions qui précèdent, à renoncer à la révision du loyer pendant CINQ (5) ans. La première révision n'interviendra donc que le 1<sup>er</sup> janvier 2018, par application de la variation entre le dernier indice alors paru et le dernier indice paru un an auparavant, qui servira d'indice de référence.**

### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît, par la comptabilité du notaire soussigné, une somme de HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850,00 €) représentant un mois de loyer hors taxe à titre de dépôt de garantie.

De laquelle somme LE BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

### DONT QUITTANCE

Ce dépôt de garantie sera modifié lors de chaque variation du loyer, de façon à ce qu'il reste toujours égal à un mois de loyer.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

NC  
RP

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

LE BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque LE PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

### PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où, au cours du bail, LE BAILLEUR se déciderait à vendre les biens objet de la location, les parties conviennent ce qui suit :

LE BAILLEUR confère à Madame Rosalie PARENT, susnommée, à titre personnel ou par l'intermédiaire d'une société contrôlée par elle ou son conjoint, ses ascendants et descendants, pour une durée de TRENTE (30) ans à compter de ce jour, le droit de devenir acquéreur des biens objet de la location, de préférence à tout autre amateur, pour un prix égal à celui qui serait offert au BAILLEUR et aux mêmes conditions.

LE BAILLEUR devra, en conséquence, notifier à Madame Rosalie PARENT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile ou par acte d'huissier, le nom de l'acquéreur potentiel, le prix et les conditions qu'il aura obtenus de toute personne intéressée par l'acquisition et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet.

Madame Rosalie PARENT devra faire connaître son intention d'user de ce droit de préférence dans le mois de la notification ou de la signification qui lui aura été faite du nom de l'acquéreur potentiel, du prix et des conditions de la vente projetée. La régularisation de l'acte devra alors intervenir dans le délai de DEUX (2) mois de l'exercice du droit de préférence. À défaut d'avoir fait connaître son intention d'user du droit de préférence dans le délai sus-indiqué, Madame Rosalie PARENT sera considérée comme ayant refusé l'acquisition et déchu de son droit de préférence.

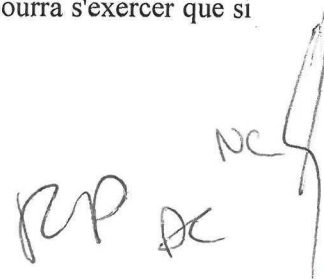
À défaut de notifications signifiées par acte extrajudiciaire, il est précisé :

- D'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à Madame Rosalie PARENT, c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de dix jours.

- Et d'autre part, que pour la notification de la réponse au BAILLEUR, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de vente et non en cas d'échange ou d'apport en société dans un cadre familial. D'autre part, Madame Rosalie PARENT aura toujours le droit de disposer à titre gratuit, par acte entre vifs ou testamentaire, des biens ci-dessus désignés. Dans ce cas, le droit de préférence présentement conféré sera définitivement éteint.

En cas de décès de Monsieur Denis CHARLES ou de Madame Nathalie CHARLES durant le présent pacte, leurs héritiers et représentants, même s'ils sont incapables, comme aussi le survivant d'eux et les héritiers et représentants du prédécédé, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes. Toutefois, il est convenu à ce sujet que, dans le cas d'attribution des biens ci-dessus désignés par partage ou licitation, le droit de préférence ne pourra s'exercer que si


  
 RP AC

l'attributaire de ces biens vient à les vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

Il est expressément convenu que le droit de préférence conféré par les présentes à Madame Rosalie PARENT lui sera personnel et que, en aucun cas, elle ne pourra le céder à un tiers, ni le transmettre à ses héritiers et représentants. Elle pourra toutefois exercer ce droit par l'intermédiaire d'une société contrôlée par elle ou son conjoint, ses ascendants et descendants

La fin prématurée du bail, pour quelque cause que ce soit, emportera automatiquement caducité du pacte de préférence, à compter du jour de la cessation du bail, que cette cessation soit due à l'application de la loi, à la volonté des parties ou à une décision judiciaire. En cas de prorogation du bail, par l'effet de la loi ou par la volonté expresse ou tacite des parties, en cas de renouvellement ou encore de maintien dans les lieux par l'effet de la loi, le pacte de préférence sera lui-même prorogé.

Bien que le droit conféré par les présentes à Madame Rosalie PARENT ne constitue pas une restriction au droit de disposer du promettant, au sens de l'article 28, 2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, les présentes seront, conformément à l'article 37, 1 du décret précité et seulement à titre d'information des tiers, publiées au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné et aux frais de Madame Rosalie PARENT. Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, les parties évaluent le présent pacte de préférence à la somme de 150,00 €.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

#### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE


LE BAILLEUR déclare vouloir être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2e du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit Code.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de 15 jours de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

LE PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts et due sur le présent bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.

LE BAILLEUR devra remettre en communication au PRENEUR, le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts.

En cas de renonciation par LE BAILLEUR à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par LE BAILLEUR.

RP  
 DC  
 NC  


### **SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, lesdits héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

### **ENREGISTREMENT**

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

### **LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : ADSN - CPD, Route nationale 96, 13107 VENELLES ou cpd-adsn@notaires.fr.

### **IMMATRICULATION-AVERTISSEMENT**

Le Notaire soussigné a informé LE PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains copreneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

- LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.
- LE PRENEUR dans les lieux loués.

RP DC  
DC  
NC  
7

**DONT ACTE**



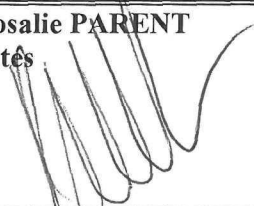
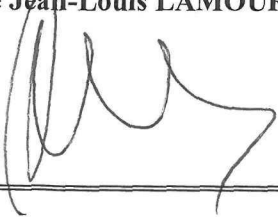

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Page(s) : 15
- Lettre(s) nulle(s) : -
- Blanc(s) barré(s) : -
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : -
- Chiffre(s) nul(s) : -
- Mot(s) nul(s) : -
- Renvoi(s) : -

RP NC 9

<b>M. Denis CHARLES</b> 	<b>Mme Nathalie CHARLES</b> 
<b>Mme Rosalie PARENT</b> <b>Es qualités</b> 	<b>Me Jean-Louis LAMOUR</b> 
<b>Me Françoise BIDEGARAY-GRIVOT</b> 	

RP DC

## MENTION MODIFICATIVE

Maître Françoise BIDEGARAY-GRIVOT, Notaire Soussigné, précise qu'il y a lieu d'ajouter en page 13 de l'acte, à la fin du paragraphe « PACTE DE PREFERENCE », après « Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, les parties évaluent le présent pacte de préférence à la somme de 150,00 €. » :

### « ORIGINE DE PROPRIETE »

L'immeuble objet du présent pacte dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Denis CHARLES-BRULON, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de la société dénommée HELENE POTERNE, ayant son siège social à BEAUNE (Côte-d'Or), 13 rue Poterne,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Geneviève ECHINARD, Notaire à BEAUNE (Côte-d'Or), le 21 janvier 2000, publié au Bureau des Hypothèques de BEAUNE (Côte-d'Or) le 7 mars 2000, volume 2000 P, n° 1090.

Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectificative établie par Maître Geneviève ECHINARD le 28 avril 2000, publiée au Bureau des Hypothèques de BEAUNE (Côte-d'Or) le 2 mai 2000, volume 2000 P, n° 2007. »

Fait à BEAUNE le vingt-deux janvier deux mille treize

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end.

Département :  
COTE D'OR

Commune :  
BEAUNE

Section : AC  
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 05/10/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

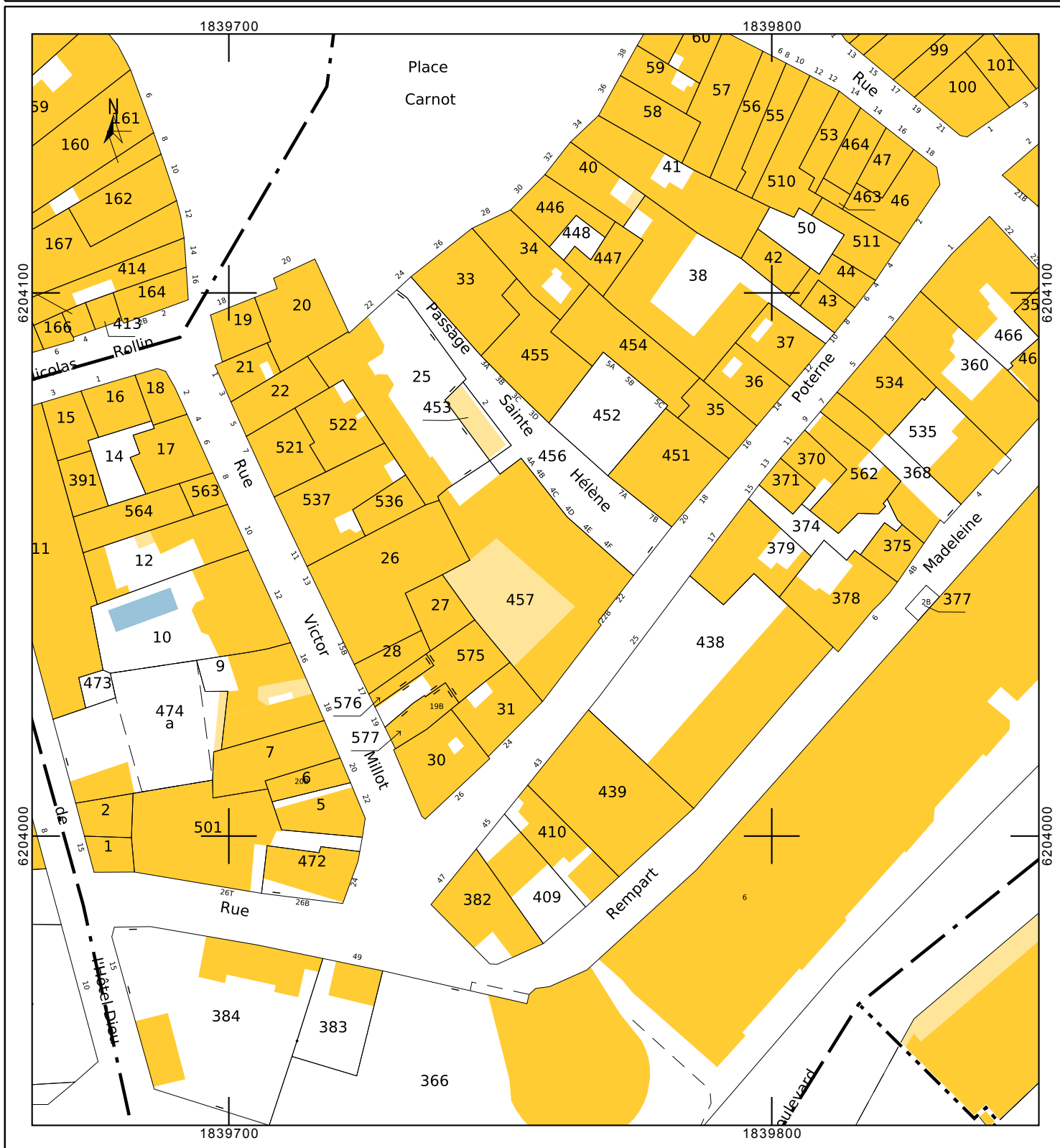
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
DIJON  
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549  
21047  
21047 DIJON CEDEX  
tél. 03 80 28 66 48 -fax 03 50 28 68 25  
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## **ANNEXE - TABLEAUX RECAPITULATIF DE LA REPARTITION DES CHARGES**

### **CONCERNANT LES CHARGES DES PARTIES COMMUNES**

Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L.145-40-2 du Code de commerce il est rappelé, en tant que de besoin, que les charges qui sont limitativement énumérées à l'article R.145-35 du Code de commerce resteront à la charge du Bailleur.

En outre, les charges, impôts, taxes et redevances liés aux parties d'utilité commune seront répartis entre le Bailleur et le Preneur sur les bases suivantes :

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
<b>NETTOYAGE ELIMINATION DES DECHETS</b>	<b>Nettoyage intérieur</b>	Nettoyage des espaces communs intérieurs		X
	<b>Nettoyage extérieur</b>	Nettoyage des espaces communs extérieurs		X
	<b>Nettoyage vitrerie façades</b>	Nettoyage des surfaces vitrées et des façades		X
	<b>Élimination déchets</b>	Collecte, enlèvement et traitement des déchets des espaces communs, y compris taxes afférentes		X
<b>FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE</b>	<b>Accès</b>	Gestion des accès à l'ensemble immobilier : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques		X
	<b>Autres équipements</b>	. Fonctionnement et entretien du réseau téléphonique et d'équipements spécifiques  . Acquisition, location et maintenance d'équipements d'exploitation		X
	<b>Carnet Hygiène et Environnement</b>	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liées au suivi du carnet hygiène et environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)		X
	<b>Éclairage extérieur</b>	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage extérieurs de l'ensemble immobilier, y compris éclairage de sécurité et équipements de transformation et de distribution de l'électricité des espaces communs		X
	<b>Éclairage intérieur</b>	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage intérieurs de		X

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
		l'ensemble immobilier, y compris éclairage de sécurité et équipements de transformation et de distribution de l'électricité des espaces communs		
	<b>Électricité de secours</b>	Fonctionnement et entretien des équipements de production d'électricité de secours (groupes électrogènes, centrale IGH), maintenance des réseaux, consommations d'énergies.		X
	<b>Sanitaires</b>	Tous frais ou produits liés à l'entretien et au fonctionnement des sanitaires communs : nettoyage, régie, consommations d'eau, recettes...		X
	<b>Signalisation intérieure</b>	Maintenance et fonctionnement de la signalétique intérieure lumineuse : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications sorties de secours		X
	<b>V.R.D Canalisations</b>	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives, et d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux. Entretien des espaces de voirie extérieure ou intérieure		X
	<b>Second œuvre</b>	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sols, murs, plafonds, toitures, terrasses, des espaces communs,  Le ravalement de façade, s'il s'agit d'un ravalement relevant de l'article 606 du code civil,  Le ravalement de façade, s'il ne s'agit pas d'un ravalement relevant de l'article 606 du code civil	X	X
	<b>Personnel</b>	Personnel technique directement à charge de la copropriété ou refacturé		X
<b>LIAISONS MECANIQUES</b>	<b>Ascenseurs</b>	Entretien et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements)		X
	<b>Nacelles</b>	Entretien et contrôles réglementaires des nacelles ou		X

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
		élevateurs de personnes		
	<b>Monte Charges</b>	Entretien et contrôles réglementaires des monte-charges		X
	<b>Escalators</b>	Entretien et contrôles réglementaires des escalators (machinerie et équipements)		X
<b>ESPACES VERTS</b>	<b>Espaces verts intérieurs</b>	Entretien des espaces verts intérieurs en ce y compris la décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes, frais de jardinage		X
	<b>Espaces verts extérieurs</b>	Entretien des espaces verts extérieurs, frais de jardinage		X
<b>SECURITE INCENDIE</b>	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie		X
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, contrôles réglementaires		X
	<b>Sprinklers</b>	Entretien des sprinklers		X
	<b>Portes coupe-feu</b>	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu		X
	<b>Extincteurs</b>	Achat/remplacement/entretien des extincteurs		X
	<b>Désenfumage et détection CO</b>	Entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO		X
	<b>Autres équipements</b>	Àchat/remplacement/entretien des autres équipements dédiés à la sécurité		X
<b>SURVEILLANCE</b>	<b>Surveillance intérieure</b>	Service de gardiennage dédié aux espaces communs intérieurs et abords de l'ensemble immobilier		X
	<b>Surveillance parking</b>	Service de gardiennage dédié aux parkings (intérieurs ou extérieurs)		X
	<b>Vidéo surveillance</b>	Fonctionnement et entretien de l'équipement de vidéo surveillance et plus généralement tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général de l'ensemble immobilier etc...		X
<b>CLIMATISATION</b>	<b>Climatisation chaud</b>	Entretien et fonctionnement des appareils pour production de chaleur ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
	<b>Climatisation froid</b>	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X
	<b>Ventilation</b>	Maintenance des équipements de ventilation		X
<b>FONCTIONNEMENT</b>	<b>Assurances</b>	Les primes d'assurances souscrites par le Preneur		X
		Les surprimes payées par le Bailleur en raison de l'activité exercée dans les lieux par le Preneur		X
		Toutes les autres primes d'assurances contractées par le Bailleur pour assurer les locaux loués et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances multirisques immobilières : incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc,	X	
	<b>Personnel</b>	Personnel administratif de l'Ensemble Immobilier, les salaires et charges sociales du personnel affecté à la gestion de l'ensemble immobilier	X	
<b>ETAT ET COLLECTIVITES</b>	<b>Taxes et redevances</b>	Les impôts et taxes en ce compris les frais divers y attachés, les taxes, redevances et impôts liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères, le coût éventuel résultant d'une redevance ou de tous taxes ou impôt lié à l'existence et/ou à l'utilisation de parkings.		X
		La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière,		X
<b>HONORAIRES DE GESTION</b>	<b>Honoraires</b>	La rémunération de l'Organe désigné pour administrer les parties communes de l'ensemble immobilier et les honoraires de gestion des charges de l'ensemble immobilier	X	
<b>TRAVAUX</b>		Travaux et prestations résultant : 1° d'entretien, de réfection, de réparations grosses et menues, autres que celles visées par		X

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
		l'article 606 du Code Civil,		
		2° de réparations visées par l'article 606 du Code Civil	X	
		3° de la vétusté ou de l'obsolescence des matériaux et équipements ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil,		X
		4° de la mise en conformité des locaux loués ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil		X
		5° d'une injonction administrative liée à l'exploitation du fonds de commerce par le Preneur		X
		Dans le cadre des travaux et prestations figurant ci-dessus sous les n° 1° à 5°, sont notamment inclus les frais, honoraires et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations ci-dessus y compris les honoraires d'architectes, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, les frais d'étude, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux.		

Etant ici précisé que ces charges des parties communes ou à usage collectif général et spéciales définies ci-dessus sont constituées de contrats, prestations ponctuelles en ce compris :

- les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique et/ou montants facturés par des entreprises de prestations de services extérieures (circulation de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc...),
- les fournitures ; consommables, outillages, tenues, uniformes et équipements, pièces détachées, équipements, les fluides et énergie (abonnements et consommations) afférents aux prestations des contrats et au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier,
- les prestations de contrôles réglementaires.

### **CONCERNANT LES CHARGES DES PARTIES PRIVATIVES**

Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L.145-40-2 du Code commerce il est rappelé, en tant que de besoin, que les charges qui sont limitativement énumérées à l'article R.145-35 du Code de commerce resteront à la charge du Bailleur.

En outre, les charges, impôts, taxes et redevances liés aux parties privatives seront répartis entre le Bailleur et le Preneur sur les bases suivantes :

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
<b>NETTOYAGE ELIMINATION DES DECHETS</b>	<b>Nettoyage intérieur</b>	Nettoyage des espaces intérieurs		X
	<b>Nettoyage extérieur</b>	Nettoyage des espaces extérieurs		X

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
	<b>Nettoyage vitrerie façades</b>	Nettoyage des surfaces vitrées et des façades		X
	<b>Élimination déchets</b>	Collecte, enlèvement et traitement des déchets des espaces communs, y compris taxes afférentes		X
<b>FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE</b>	<b>Accès</b>	Gestion des accès aux locaux loués : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques		X
	<b>Carnet hygiène et environnement</b>	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liées au suivi du carnet hygiène et environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)		X
	<b>Éclairage extérieur</b>	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage extérieurs, y compris éclairage de sécurité et équipements de distribution de l'électricité		X
	<b>Éclairage intérieur</b>	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage intérieurs, y compris éclairage de sécurité et équipements de distribution de l'électricité		X
	<b>V.R.D Canalisations</b>	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable et d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux		X
	<b>Second œuvre</b>	Entretien des équipements intérieurs des locaux loués : fermetures, revêtements de sols, murs et plafonds, électricité, sanitaires, chauffage, climatisation, etc...  Le ravalement de façade, s'il s'agit d'un ravalement relevant de l'article 606 du code civil,  Le ravalement de façade, s'il ne s'agit pas d'un ravalement relevant de l'article 606 du code civil	X	X
<b>SECURITE INCENDIE DES LOCAUX LOUES</b>	<b>Détection</b>	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) et des systèmes de désenfumage et de détection CO		X
	<b>Prévention</b>	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu, des sprinklers et autres appareils de prévention, achat, entretien et remplacement des extincteurs		X

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
	<b>Autres équipements</b>	Achat / remplacement / entretien des autres équipements réglementaires dédiés à la sécurité		X
<b>FONCTIONNEMENT</b>	<b>Surveillance intérieure</b>	Fonctionnement et entretien de l'équipement de surveillance et plus généralement de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général des locaux loués		X
	<b>Assurances</b>	Les primes d'assurances souscrites par le Preneur  Les surprimes payées par le Bailleur en raison de l'activité exercée dans les lieux par le Preneur  Toutes les autres primes d'assurances contractées par le Bailleur pour assurer les locaux loués et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances multirisques immobilières : incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc,	X	X X
<b>ETAT ET COLLECTIVITES</b>	<b>Taxes et redevances</b>	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxes, redevances et impôts liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement,		X
		Taxe foncière		X
<b>HONORAIRES DE GESTION</b>	<b>Honoraires</b>	Honoraires de gestion locative des locaux loués	X	
<b>TRAVAUX</b>		Travaux et prestations résultant : 1° d'entretien, de réfection, de réparations grosses et menues, autres que celles visées par l'article 606 du Code Civil,		X
		2° de réparations visées par l'article 606 du Code Civil	X	
		3° de la vétusté ou de l'obsolescence des matériaux et équipements ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil,		X
		4° de la mise en conformité des locaux loués ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil		X
		5° d'une injonction administrative liée à l'exploitation du fonds de commerce par le Preneur		X
		Dans le cadre des travaux et prestations figurant ci-dessus sous les n° 1° à 5°, sont notamment inclus les frais, honoraires et primes d'assurances		

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
		généérés par la réalisation des travaux et prestations ci-dessus y compris les honoraires d'architectes, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, les frais d'étude, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux.		

Pour mémoire, le Preneur acquittera directement toute consommation personnelle résultant d'abonnements individuels auprès de fournisseurs de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et acquittera directement ses consommations personnelles des fluides.


Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-20 du code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

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

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêtés du 15 septembre 2006,  
Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, Arrêté du 7 décembre 2007

**A INFORMATIONS GENERALES**

N° de rapport :	CHARLES 6856 6485 21.12.12	Date de visite :	21/12/2012
Valable jusqu'au :	26/12/2022	Date du rapport :	26/12/2012
Nature de l'ERP :	Commerce	Diagnostiqueur :	CHAINARD Cédric
		Signature :	

Adresse : 24 place Carnot Passage Sainte Hélène 21200 BEAUNE

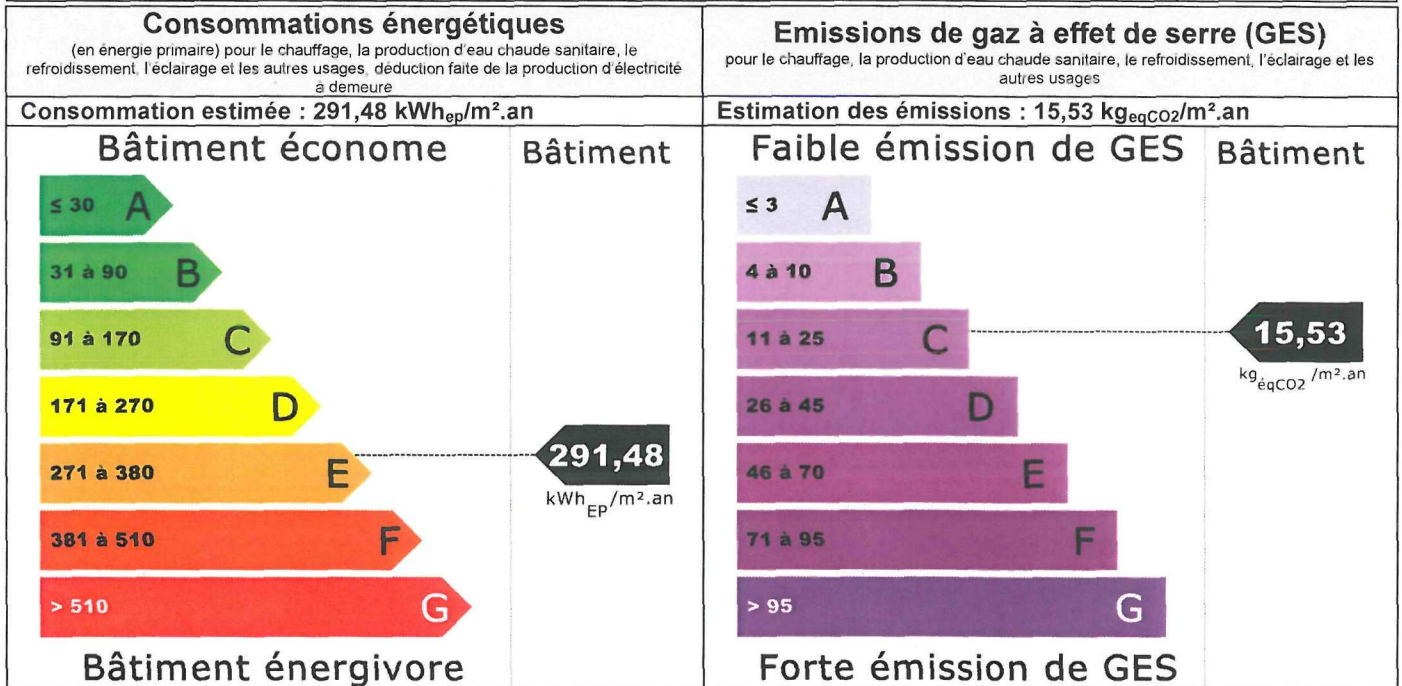

Bâtiment entier  Partie de bâtiment (à préciser) :  
Surface utile : 61,32 m<sup>2</sup>

Propriétaire :	Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom : Mme CHARLES Nathalie	Nom :
Adresse : 39 rue de Pichot 21190 NANTOUX	Adresse :

**B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE**

Période de relevés de consommations considérée :

	Consommations en énergies finales (détail par usage en kWh <sub>EP</sub> )	Consommations en énergie primaire (détail par usage en kWh <sub>EP</sub> )	Frais annuels d'énergie En € (TTC)
Abonnements			83,12 €
<b>TOTAL</b>		<b>17 873,98</b>	<b>845,19 €</b>

<b>C</b>	<b>DESCRIPTIF DU BÂTIMENT (OU DE LA PARTIE DE BÂTIMENT) ET DE SES EQUIPEMENTS</b>
<b>C.1</b>	<b>DESCRIPTIF DU LOGEMENT</b>

### TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur 1	Pierre de taille moellons	14,17	Extérieur	65	Période d'isolation : Avant 1988

### TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Isolation
Plafond 1	Dalle béton	61,32	Local chauffé	Période d'isolation : Avant 1988

### TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Dalle béton	61,32	Terre-plein	Période d'isolation : Avant 1988

### TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Présence de volets	Remplissage en argon
Porte 1	Métallique Vitrée 30-60% double vitrage	1,97	Extérieur		
Porte 2	Bois Opaque pleine	1,6	Extérieur		
Fenêtre 1	Métallique - Fenêtres avec du simple vitrage	12,8	Extérieur	Non	Non

### C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Rendement	Surface chauffée	Inspection > 15 ans	Individuel / Collectif
Pompe à chaleur air/air (chaud et froid)	Électrique	168,77%	61,32	Non	Individuel

**Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage - Aucun -**

**C.3 DESCRIPTIF DU SYSTEME D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DE CLIMATISATION**

**TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

Type de système	Type d'énergie	Puissance	Rendement	Veilleuse	Individuel / Collectif
Chauffe-eau électrique vertical installé entre 5 et 15 ans	Électrique	2000W	68%	Non	Individuel

**TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CLIMATISATION - AUCUN -**

**C.4 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -**

Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	Néant
------------------------------------------------------------------	-------

**D NOTICE D'INFORMATION**

**Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics**

- Pour informer l'utilisateur, le visiteur ou l'occupant du bâtiment public.
- Pour sensibiliser le gestionnaire et lui donner des éléments d'information pour diminuer les consommations d'énergie.
- Pour permettre la comparaison entre les bâtiments, et susciter une émulation entre les différents opérateurs publics, les inciter au progrès et à l'exemplarité en matière de gestion ou de travaux entrepris.

**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 :**

## Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics culturels ou sportifs : 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 votre collectivité ou 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 sports, 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

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

### Confort d'été

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

### Eclairage

- 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

- Eteindre 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

**E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE**

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

**Mesures d'amélioration**

Jusqu'au 31 décembre 2012, remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres menuiseries PVC en double-vitrage peu émissif.

(Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un  $U_w \leq 1,4$  W/m<sup>2</sup>.K. En maison individuelle ce crédit d'impôt ne s'applique que si cette installation s'accompagne d'au moins une autre action de travaux parmi plusieurs catégories selon les textes en vigueur.)

**Commentaires :**

Néant

**LES TRAVAUX SONT A REALISER PAR UN PROFESSIONNEL QUALIFIE.**

POUR PLUS D'INFORMATIONS :

[WWW.LOGEMENT.GOUV.FR](http://WWW.LOGEMENT.GOUV.FR) RUBRIQUE PERFORMANCE ENERGETIQUE

[WWW.ADEME.FR](http://WWW.ADEME.FR)

**F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR**

Signature et Cachet du Cabinet

**C DIAG71**  
Expertises Immobilières  
~~228, avenue de Paris - 71100 Chalon sur Saône~~  
Tél. 06 27 52 04 07 - Fax 03 85 46 29 83  
SIRET 499 955 540 00012 - APE 741 JO

Etablissement du rapport :

Fait à **CHALON SUR SAÔNE** le 26/12/2012

Cabinet : **C DIAG71**

Nom du responsable : **CHAINARD Cédric**

Nom du diagnostiqueur : **CHAINARD Cédric**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **Bureau Véritas**

N° de certificat de qualification : **1750787**

Date d'obtention : **17/10/2007**

Désignation de la compagnie d'assurance : **HISCOX**

N° de police : **HA RCP0077310**

Date de validité : **08/10/2013**



## DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

*Amiante - Plomb - Gaz - Electricité  
Performance Energétique - ERNT - Loi Carrez  
Diagnostic Prêt à Taux Zéro - Etat des lieux*

☎ 03 85 46 46 06    ☎ 06 27 52 04 07  
☎ 03 85 46 29 83    ✉ cdiag71@hotmail.fr

228 Avenue de Paris – 71100 Chalon sur Saône

CHALON SUR SAÔNE le 26/12/2012

**Référence Rapport :** CHARLES 6856 6485 21.12.12

**Objet :** ATTESTATION SUR L'HONNEUR

**Adresse du bien :** Passage Sainte Hélène  
24 place Carnot  
21200 BEAUNE

**Type de bien :** Local commercial

**Date de la mission :** 21/12/2012

*Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Cédric CHAINARD, 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 documents devant être établis dans les conditions prévues à l'article L. 271-6.*

*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 devant être établis dans les conditions prévues à l'article L. 271-6.*

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

**C DIAG71**  
Expertises Immobilières  
~~228, avenue de Paris - 71100 Chalon sur Saône~~  
Tél. 06 27 52 04 07 - Fax 03 85 46 29 83  
SIRET 499 955 540 00012 - APE 741 JO

Cédric CHAINARD  
C DIAG71



# AGENCE BEAUNOISE EN CONSEILS ET DIAGNOSTICS

Christian JOIGNEAUX  
18 rue de L'église  
21200 BLIGNY-Lès-Beaune

Tél. : 0617255958  
Email : abcdiag21@gmail.com  
Site web : www.beaune-diagnostics.fr

## Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

**RAPPORT DE REPERAGE 1909061-1 / AMIANTE  
ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE 30/09/2019**

### Objet

La présente mission consiste à établir le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amianté en vue de la constitution du dossier technique « amianté ».

Le repérage a pour objectif de rechercher, identifier, localiser et évaluer l'état de conservation des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (cf § 1.6) accessibles sans travaux destructifs. Pour les matériaux de la liste B, leur risque de dégradation lié à l'environnement est également évalué.

**Ce rapport est à intégrer au « Dossier Technique Amianté ».**

#### Références réglementaires :

Articles R. 1334-17 et 18, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 à 24, R. 1334-27 et R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique  
Arrêté du 12/12/2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amianté et au contenu du rapport de repérage.  
Arrêté du 12/12/2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amianté et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.  
Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amianté et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amianté et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

### Bien objet de la mission :

Type de bien :	Parties communes
Référence du logement :	
Adresse :	22A Rue Poterne 21200 BEAUNE
Partie de bien inspectée :	Totalité du bien
Date de visite :	30/09/2019

Ce rapport a fait l'objet d'une commande en date du : 30/09/2019

Christian JOIGNEAUX

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## Sommaire

1.	Renseignements concernant la mission .....	2
2.	Conclusions du rapport .....	5
3.	Description générale du bien et réalisation du repérage .....	12
4.	Résultats détaillés du repérage .....	14
5.	Attestation sur l'honneur.....	15
6.	Attestation d'assurance.....	16
7.	Certificat de compétences .....	17
8.	Annexes.....	18

## 1. Renseignements concernant la mission

### 1.1. Désignation du bâtiment

Type de bâtiment : Parties communes  
Référence du logement :  
Référence du rapport : Rapport Amiante bien 635  
Référence du dossier : 1909061 (1)  
Date du permis de construire (à défaut, date de construction) : Non communiqué  
Adresse complète : 22A Rue Poterne  
21200 BEAUNE  
Référence cadastrale : Section : Non Communiqué - Parcelle : Non Communiqué - Lot : Non Communiqué  
Bien en copropriété : Pas de copropriété

### 1.2. Désignation du client

#### **Désignation du Propriétaire :**

Nom : Syndicat des copropriétaires  
Adresse : 11 rue Jacques de Molay  
21200 BEAUNE  
Email :

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 1.3. Désignation de l'opérateur de repérage

Nom : Christian JOIGNEAUX  
Email : abcdiag21@gmail.com  
Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par ICERT St GREGOIRE. Le N° du certificat est CPDI4896 délivré le 06/08/2018 et expirant le 05/08/2023.

## 1.4. Organisme chargé de la mission

Raison Sociale : Agence Beaunoise en Conseils et Diagnostics  
Adresse : Christian JOIGNEAUX 18 rue de l'église - - 21200 BLIGNY-LÈS-BEAUNE  
Numéro SIRET : 83972989400015  
Code NAF : 7120B  
N° TVA : FR75839729894  
N° RCS : 839 729 894 RCS DIJON  
Compagnie d'assurance : Nom de la compagnie : PACIFICA  
N° de police : 10295579907  
Valide jusqu'au : 01/01/2020

## 1.5. Désignation du laboratoire d'analyse

Nom : RENNES - SAINT-GREGOIRE R  
Adresse : Parc d'affaires Edonia - Bâtiment R - Rue de la terre Adélie  
CS 66862  
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX

Laboratoire titulaire d'une accréditation en cours de validité référencée sous le n° 1-5967.

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 1.6. Avertissement

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que, dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante s'applique aux seuls matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique accessibles sans travaux destructifs.

### Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

<b>Composant à sonder ou à vérifier</b>
<b>Flocages</b>
<b>Calorifugeages</b>
<b>Faux plafonds</b>

### Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

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

**Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme seul repérage préalable à la réalisation de travaux.**

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 2. Conclusions du rapport

**Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

Remarques particulières :  
Néant

### 2.1. Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux amiantés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

*Selon le jugement personnel de l'opérateur de repérage :*

#### Liste A

Description	Localisation	Etat de conservation	Préconisations*
Néant			

#### Liste B

Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Conduits de fluides (air)/Conduits (Tuyau de ventilation )	Garage (RDC)	EP	Evaluation périodique
Toitures/Plaques fibres-ciment	Garage (RDC)	EP	Evaluation périodique

#### Autres

Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Néant			

Obligations\* : Cf. obligations réglementaires §2.5  
Recommandations\* : Cf. mesures d'ordre général §2.6

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

**Après analyse en laboratoire :**

## Liste A

Description	Localisation	Prélèvement	Etat de conservation	Préconisations*
Néant				

## Liste B

Description	Localisation	Prélèvement	Type de recommandation	Recommandations*
Néant				

## Autres

Description	Localisation	Prélèvement	Type de recommandation	Recommandations*
Néant				

**Sur justificatifs :**

## Liste A

Description	Localisation	Nom justificatif	Etat de conservation	Préconisations
Néant				

## Liste B

Description	Localisation	Nom justificatif	Type de recommandation	Recommandations
Néant				

## Autres

Description	Localisation	Nom justificatif	Type de recommandation	Recommandations
Néant				

## 2.2. Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante

**Sur justificatifs :**

Description	Localisation	Justification	Nom justificatif
Néant			

**Après analyse en laboratoire :**

Description	Localisation	Prélèvement
Néant		

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

**Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante :**

Description	Localisation
Conduits de fluides (eau)/Conduits (Conduite des eaux pluviales en PVC)	Garage (RDC)
Conduits de fluides (eau)/Conduits (Tuyau des eaux usées en PVC)	Placard Ménage (RDC)

**2.3. Liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations et/ou des analyses ultérieures devront être effectuées**

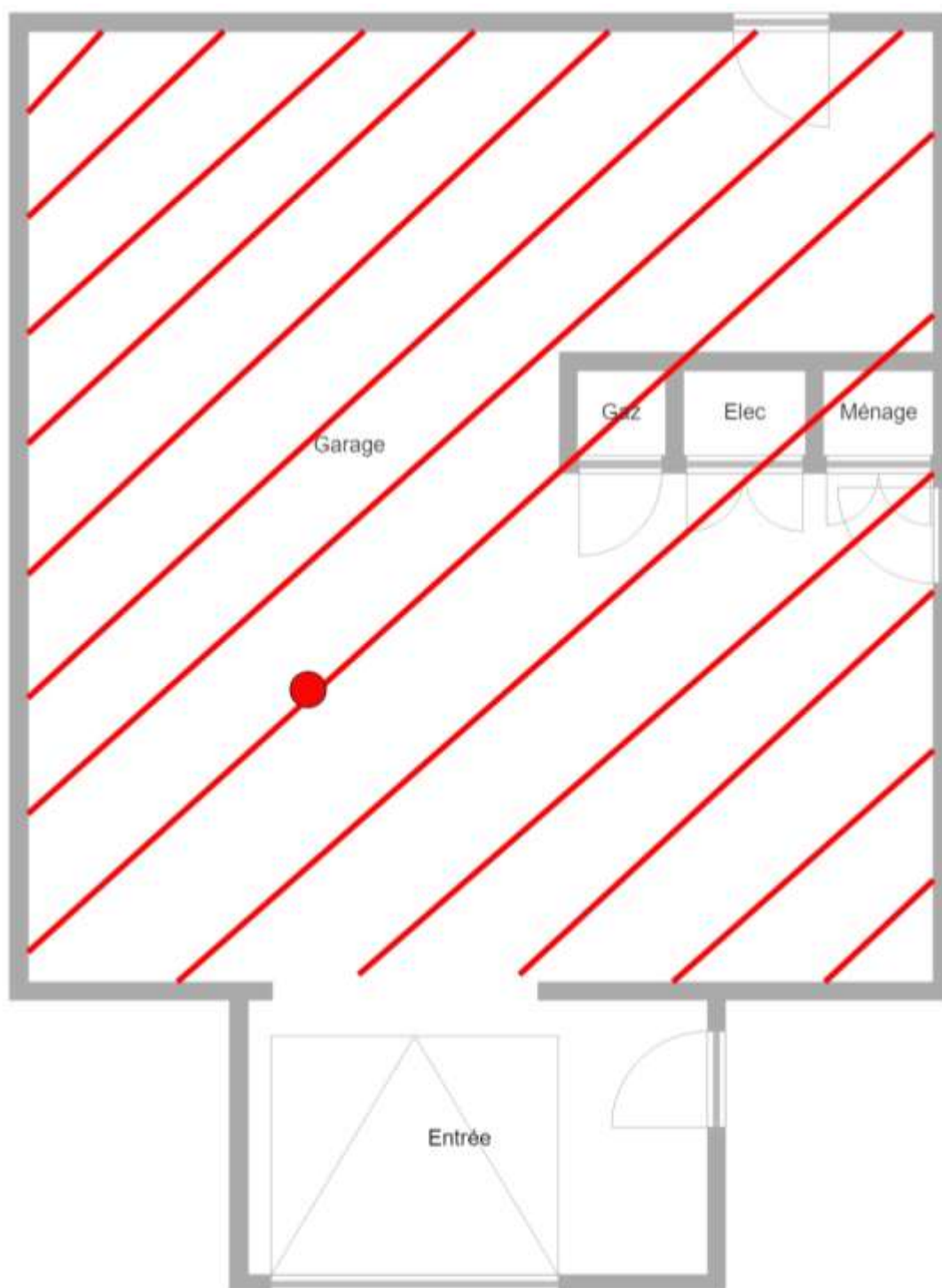
Description	Localisation	Cause de non-prélèvement
Néant		

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 2.4. Croquis de repérage

Sont précisées sur le croquis les informations suivantes :

- La localisation des éventuels sondages complémentaires à l'inspection visuelle
- La localisation des prélèvements
- La localisation des matériaux et produits contenant de l'amiante ou susceptibles d'en contenir si des investigations et des analyses ultérieures doivent être effectuées pour conclure.
  - L'état de conservation des matériaux amiantés de la liste A est précisé.



# **Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»**

## ***2.5. Obligations réglementaires pour les matériaux de la liste A contenant de l'amiante***

Néant

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 2.6. Mesures d'ordre général pour les matériaux liste B et liste « autres » contenant de l'amiante

Description	Localisation	Etat de conservation			Risque de dégradation	Type de recommandation
		Protection Physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation		
Conduits de fluides (air)/Conduits (Tuyau de ventilation )	Garage (RDC)	ABS	ND	S/O	DEG FAIBLE	EP
Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des éléments en Fibres-ciment n'augmente pas.						
Toitures/Plaques fibres-ciment	Garage (RDC)	ABS	D	PONCT	EXT FAIBLE	EP
Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des éléments en Fibres-ciment n'augmente pas. Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des plaques Fibres-ciment n'augmente pas.						

### LEGENDE :

ETANCHE : protection physique étanche  
 NON ETANCHE : protection physique non étanche  
 ABS : absence de protection physique  
 ND : matériau non dégradé  
 D : matériau dégradé  
 PONCT : dégradation ponctuelle  
 GEN : dégradation généralisée  
 DEG FAIBLE : risque de dégradation faible ou à terme  
 DEG RAPIDE : risque de dégradation rapide  
 EXT FAIBLE : risque faible d'extension de la dégradation  
 EXT TERME : risque d'extension à terme de la dégradation  
 EXT RAPIDE : risque d'extension rapide de la dégradation  
 S/O : Sans objet

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Les recommandations listées ci-dessous ne préjugent pas d'une hiérarchisation éventuelle des actions à mettre en oeuvre dont la responsabilité est du ressort du propriétaire.

## **Pour les matériaux et produits ayant une recommandation EP**

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. L'évaluation périodique consiste 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.

## **Pour les matériaux et produits ayant une recommandation AC1**

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 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. L'action corrective de premier niveau consiste à :

- a) Rechercher les causes de dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) Procéder à la mise en oeuvre 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 ou 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.

En fonction de la nature de l'action, faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou compétente en matière d'opérations de maintenance sur ce type de matériaux ou produits.

## **Pour les matériaux et produits ayant une recommandation AC2**

L'action concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation et consiste à :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) 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 ou 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 oeuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risques ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 3. Description générale du bien et réalisation du repérage

Date du repérage 30/09/2019  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage Néant  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) Syndicat des copropriétaires (Propriétaire)

### 3.1. Description générale du lot

Pas de pièce jointe

### 3.2. Liste des pièces visitées

RDC : Entrée, Garage, Alvéole Gaz, Alvéole EDF, Placard Ménage

### 3.3. Tableau récapitulatif des pièces visitées

Nom	Descriptif	Schémas / photos
Entrée		Néant
Garage		Néant
Alvéole Gaz		Néant
Alvéole EDF		Néant
Placard Ménage		Néant

### 3.4. Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Pièces ou parties d'immeuble	Raison de l'absence de visite
Néant	

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 3.5. Méthodologie du repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante :

L'opérateur de repérage recherche les matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs puis recense et identifie les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante (matériau ou produit ayant intégré de l'amiante pendant certaines périodes de leur fabrication) entrant dans le cadre de la présente mission.

A cette fin, il examine de façon exhaustive toutes les différentes parties de l'immeuble bâti qui constituent le bâtiment. Lorsque certains locaux ne sont pas accessibles, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs

L'inspection visuelle peut être complétée par des investigations approfondies et des sondages qui permettent de s'assurer de la composition interne d'un ouvrage ou d'un volume.

L'inspection visuelle, les sondages et les prélèvements sont réalisés selon les prescriptions décrites à l'annexe A de la Norme NF X 46-020 du 18 juillet 2017.

En cas de doute sur la présence d'amiante, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses de ces échantillons de ces matériaux ou produits sont réalisés par un organisme accrédité.

Les prélèvements sont effectués sur toute l'épaisseur du matériau.

Conformément aux prescriptions de l'annexe B de la norme NF X 46-020 du 18 juillet 2017 :

- les prélèvements sont réalisés dans des conditions conduisant à une pollution minimale des lieux.
- pour éviter tout risque de contamination croisée :
  - les outils sont à usage unique ou sont soigneusement nettoyés après chaque prélèvement.
  - les prélèvements sont conditionnés individuellement en double emballage étanche.
- pour assurer une parfaite traçabilité des échantillons prélevés, l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage et si possible sur l'échantillon. Une fiche d'accompagnement, reprenant l'identification est transmise au laboratoire.

Pour les matériaux de la liste A, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante.

Pour les matériaux de la liste B, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante. Pour chacun des matériaux ou produits repérés, en fonction de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, il atteste, le cas échéant, de la présence d'amiante. Dans ce cas, il précise dans sa conclusion que le critère qui lui a permis de conclure est son jugement personnel.

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 4. Résultats détaillés du repérage

Localisation	Inspection				Conclusion		
	Composant de la construction (catégorie)	Partie du composant inspecté	Description	Sondage	Prélèvement	Présence/absence d'amiante	Etat de conservation ou type de recommandation
Garage (RDC)	Conduits de fluides (eau)	Conduits	Conduite des eaux pluviales en PVC	-	-	<b>Par nature ne contient pas d'amiante</b>	
Placard Ménage (RDC)	Conduits de fluides (eau)	Conduits	Tuyau des eaux usées en PVC	-	-	<b>Par nature ne contient pas d'amiante</b>	
Garage (RDC)	Conduits de fluides (air)	Conduits	Tuyau de ventilation	-	-	<b>Présence d'amiante</b>	<b>EP</b>
Garage (RDC)	Toitures	Plaques fibres-ciment		-	-	<b>Présence d'amiante</b>	<b>EP</b>

Observations :

### Cachet de l'opérateur



### Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le : 30/09/2019  
 par : Christian JOIGNEAUX  
 Rapport édité le : 30/09/2019  
 à : BLIGNY-LÈS-BEAUNE

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

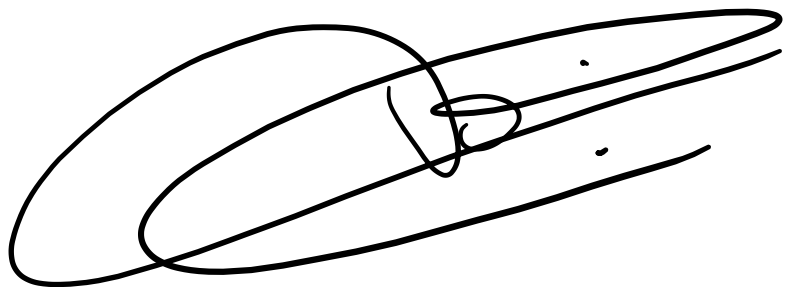
## 5. Attestation sur l'honneur

Je, soussigné Christian JOIGNEAUX, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir le présent diagnostic.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.



# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 6. Attestation d'assurance



CRÉDIT AGRICOLE  
de CHAMPAGNE-BOURGOGNE

Service Assurances Dommages PACIFICA

☎ 03 86 42 66 26

☎ 03 86 42 66 08

AGENCE BEAUNOISE EN CONSEILS  
ET DIAGNOSTICS  
18 RUE DE L'EGLISE  
21200 BLIGNY LES BEAUNE

N° Client : 81000000706178052

N° Contrat : 10295579907

### ATTESTATION D'ASSURANCE

PACIFICA, Entreprise régie par le code des assurances, certifie que :

#### L'AGENCE BEAUNOISE EN CONSEILS ET DIAGNOSTICS

a souscrit auprès d'elle le contrat d'assurance en référence, dont le siège social est situé :

**18 RUE DE L'EGLISE - 21200 BLIGNY LES BEAUNE**

garantissant la responsabilité civile du fait des locaux en tant que Propriétaire exerçant, ainsi que la Responsabilité Civile Professionnelle de l'activité déclarée au contrat, **DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS** ; les Responsabilités Civiles acquises au contrat sont étendues aux activités de diagnostics : GAZ, PLOMB, ELECTRICITE, AMIANTE, ETAT PARASITAIRE, RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, METRAGES DE BÂTIMENTS DANS LE CADRE DE LA LOI CARREZ.

Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France, notamment :

- A l'Ordonnance N°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée,
- Et aux dispositions du Décret N°2006-114 du 5 septembre 2006.

Ce contrat couvre les missions de :

- Constat de risque d'exposition au plomb, avant travaux et démolition,
- Diagnostic amiante, avant travaux et démolition,
- Etat de l'installation intérieure de gaz,
- Etat de l'installation intérieure d'électricité,
- Etat des risques naturels et technologiques,
- Diagnostic de performance énergétique.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et est valable à compter de ce jour et jusqu'au 01/01/2020.

Pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à Auxerre, le 24 août 2018  
Pour PACIFICA,



CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE

Société coopérative à capital variable agréée en tant qu'établissement de crédit dont le Siège Social est situé 259, faubourg Croncels - BP 502 - 10080 TROYES (Tél. 03 25 71 40 06) et la Direction Générale 18 rue Davout - BP 29085 - 21085 DUON CEDEX 9 (Tél. 03 80 63 56 35).

SIREN 775 716 216 RCS TROYES - Société de courtage immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07 019 188.

PACIFICA, Entreprise régie par le Code des assurances. Société anonyme au capital de 281.415.225 euros entièrement libéré. Siège Social : 8-10 boulevard de Valenciennes 75015 PARIS - 352 358 865 RCS PARIS

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 7. Certificat de compétences



### Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI4896 Version 001

Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

#### Monsieur JOIGNEAUX Christian

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 07/08/2018 - Date d'expiration : 06/08/2023
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 16/08/2018 - Date d'expiration : 15/08/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 04/07/2018 - Date d'expiration : 03/07/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 03/07/2018 - Date d'expiration : 02/07/2023
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 08/08/2018 - Date d'expiration : 07/08/2023

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.  
Edité à Saint-Grégoire, le 22/08/2018.

\* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.

\*\*Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 200 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement.

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'inhalation par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - 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 - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 4 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 - 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.



Certification de personnes  
Diagnosticueur  
Portée disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)



# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 8. Annexes

### Sommaire des annexes

Rapports d'analyse de l'état de dégradation.....3 page(s)

# **Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»**

## *8.1. Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux de la liste A*

## RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE - A INSERER DANS LE DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

R.1334-14 à R.1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du code de la santé publique  
 Décret 97-855 du 12/09/97 - Décret 2001-840 du 13/09/2001 - Décret 2002-839 du 03/05/2002  
 Arrêté du 22/08/2002 - établi en respect de la norme NF X 46-020 de novembre 2002

<b>A</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES</b>	
<b>A.1</b>	<b>DESIGNATION DU BATIMENT</b>	
Nature du bâtiment : <b>un Local commercial</b>		Adresse : <b>Passage Sainte Hélène 24 place Carnot 21200 BEAUNE</b>
Cat. du bâtiment : <b>Commerce</b>		
Etage : <b>Rez de chaussée</b>		
Numéro de Lot : <b>NC</b>		
Référence Cadastre : <b>NC</b>		
Date du Permis de Construire : <b>Non Communiquée</b>		Propriété de: <b>Mme CHARLES Nathalie 39 rue de Pichot 21190 NANTOUX</b>
<b>A.2</b>	<b>DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE</b>	
Nom : <b>Mme CHARLES Nathalie</b>		Documents remis : <b>Aucun</b>
Adresse : <b>39 rue de Pichot 21190 NANTOUX</b>		
		Moyens mis à disposition : <b>Aucun</b>
Qualité : <b>Propriétaire</b>		
<b>A.3</b>	<b>EXECUTION DE LA MISSION</b>	
Rapport N° : <b>CHARLES 6856 6485 21.12.12 A</b>		Date d'émission du rapport : <b>26/12/2012</b>
Le repérage a été réalisé le : <b>21/12/2012</b>		
Par : <b>Cédric CHAINARD</b>		Laboratoire d'Analyses : <b>ITGA 3 rue Armand Herpin Lacroix 35065 RENNES</b>
N° certificat de qualification : <b>1750787</b>		
Date d'obtention : <b>17/10/2007</b>		Organisme d'assurance professionnelle : <b>HISCOX</b>
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :		N° de contrat d'assurance : <b>HA RCP0077310</b>
<b>Bureau Véritas</b>		Date de validité : <b>08/10/2013</b>
<b>A.4</b>	<b>SOMMAIRE</b>	
A - INFORMATIONS GENERALES		ANNEXE 1 – CROQUIS
B - CONCLUSION		ATTESTATION(S)
C - DESCRIPTIF DE LA MISSION		
D - CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE		
E - RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE		
F - CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR		

## B CONCLUSION

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

**C DESCRIPTION DE LA MISSION :**

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants :

C.1	PAROIS VERTICALES INTERIEURES ET ENDUITS	Constatation
	<b>Murs</b> : Flocage, projections et enduits, revêtements durs des Murs (Plaques menuiserie, amiante ciment, fibro)	Absence
	<b>Poteaux</b> : Flocage, enduits projetés, entourages de poteaux (Cartons, amiante ciment, matériaux sandwichs, cartons + plâtres)	Absence
	<b>Cloisons</b> : Flocage, projections et enduits, panneaux de cloisons	Absence
	<b>Gaines et coffres verticaux</b> : Flocage, projections et enduits, panneaux de cloisons	Absence
C.2	PLANCHERS, PLAFONDS ET FAUX PLAFONDS	
	<b>Plafonds</b> : Flocage, projections et enduits, panneaux collés ou vissés	Absence
	<b>Poutres et charpentes</b> : Projections et enduits	Absence
	<b>Gaines et coffres horizontaux</b> : Flocage, projections et enduits, panneaux	Absence
	<b>Faux - Plafonds</b> : Panneaux	Absence
	<b>Planchers</b> : Dalles de sols, revêtements de sols	Absence
C.3	CONDUITS, CANALISATIONS ET EQUIPEMENTS	
	<b>Conduits de fluide (air, eau autres fluides...)</b> : Conduits, calorifuge, enveloppe de calorifuges	Absence
	<b>Clapets / volets coupe-feu</b> : Clapets, volets, rebouchage	Absence
	<b>Portes coupe-feu</b> : Joints (tresses, bandes)	Absence
	<b>Vide-ordures</b> : Conduit	Absence
C.4	ASCENSEUR, MONTE – CHARGE	
	<b>Trémie</b> : Flocage	Absence
C.5	AUTRES MATERIAUX	
	<b>D'après la connaissance de l'opérateur de repérage :</b>	Absence

LEGENDE	
Sans Objet	Elément non présent dans le bâti expertisé
Absence	Elément présent dans le bâti mais sans matériaux <i>susceptibles</i> de contenir de l'amiante
Présence	Elément présent dans le bâti avec des matériaux <i>susceptibles</i> de contenir de l'amiante

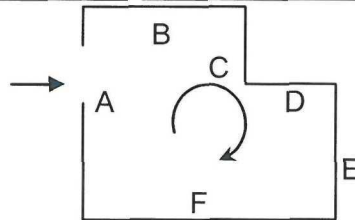
## D CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de visu (confirmé par des analyses en cas de doute) de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante accessibles sans travaux destructifs selon la liste citée dans le cadre C (conforme à la norme NF X 46-020). L'opérateur repérera également les autres matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante selon sa connaissance.

Cette recherche ne doit comporter aucun démontage hormis le soulèvement de plaques de plafonds ou trappes de visites, ni investigation de structures à l'exclusion de la réalisation de prélèvements ou de sondages des matériaux, conformément à la norme NF X 46-020.

En conséquence la responsabilité de notre société ne saurait être engagée en cas de découverte de matériaux contenant de l'amiante dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos le jour de la visite.

Sens du repérage pour évaluer une pièce :



## E RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

### LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Pièce	Visitée	Justification
1	Accueil	OUI	Néant
2	Pièce 1	OUI	Néant
3	Pièce 2	OUI	Néant
4	Pièce 3	OUI	Néant
5	Pièce 4	OUI	Néant
6	Pièce 5	OUI	Néant
7	WC	OUI	Néant
8	Buanderie	OUI	Néant
9	Garage	OUI	Néant

**DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE**

N°	N° Pièce	Pièce / Partie d'immeuble	Elément	Repérage
1	1	Accueil	Murs	Murs A, B, C, D
2	1	Accueil	Plafonds	Plafond
3	1	Accueil	Planchers	Sol
4	2	Pièce 1	Murs	Murs A, B, C, D
5	2	Pièce 1	Plafonds	Plafond
6	2	Pièce 1	Planchers	Sol
7	3	Pièce 2	Murs	Murs A, B, C, D
8	3	Pièce 2	Plafonds	Plafond
9	3	Pièce 2	Planchers	Sol
10	4	Pièce 3	Murs	Murs A, B, C, D
11	4	Pièce 3	Plafonds	Plafond
12	4	Pièce 3	Planchers	Sol
13	5	Pièce 4	Murs	Murs A, B, C, D
14	5	Pièce 4	Plafonds	Plafond
15	5	Pièce 4	Planchers	Sol
16	6	Pièce 5	Murs	Murs A, B, C, D
17	6	Pièce 5	Plafonds	Plafond
18	6	Pièce 5	Planchers	Sol
19	7	WC	Murs	Murs A, B, C, D
20	7	WC	Plafonds	Plafond
21	7	WC	Planchers	Sol
22	8	Buanderie	Murs	Murs A, B, C, D
23	8	Buanderie	Plafonds	Plafond
24	8	Buanderie	Planchers	Sol
25	9	Garage	Murs	Murs A, B, C, D
26	9	Garage	Plafonds	Plafond
27	9	Garage	Planchers	Sol

**RESULTATS**

N°	N° Pièce	Pièce	Elément	Non visé par l'annexe 13-9	Repérage	Matériau / Produit	Nombre de Prélèvement	Référence prélèvement	Présence	Etat de conservation	Préconisation
		Néant	Néant		Néant	Néant			N		

**LEGENDE**

<b>Présence</b>	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante
<b>Etat de conservation des Matériaux</b>	<b>Friables</b>	BE : Bon état	DL : Dégradations locales   ME : Mauvais état
<b>Préconisation</b>	<b>Non friables</b>	BE : Bon état de Conservation	ME : Etat Dégradé
	S : Surveillance sous 3 ans (R. 1334 – 17 du code de la santé publique)		
	T : Travaux de confinement ou de retrait (R. 1334 – 18 et R. 1334 – 21 du code de la santé publique)		
	ITA : Impossibilité Technique d'accès ou de prélèvement sans sondage destructif, analyse si travaux		
	P : Protection des sollicitations mécaniques (annexe 1.4 de l'arrêté du 22/08/02)		
	R : Remplacement de l'élément		
	PA : Prélèvement d'Air		
	RAS : Rien à signaler		
	CGS : Voir consignes générales de sécurités en annexe		



☎ 03 85 46 46 06 ☎ 06 27 52 04 07  
☎ 03 85 46 46 09 ✉ cdiag71@hotmail.fr

## DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

*Amiante - Plomb - Gaz - Electricité  
Performance Energétique - ERNT - Loi Carrez  
Diagnostic Prêt à Taux Zéro - Etat des lieux*

228 Avenue de Paris – 71100 Chalon sur Saône

### COMMENTAIRES

Néant

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

### F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet du Bureau d'études

**C DIAG71**  
**Expertises Immobilières**  
~~228, avenue de Paris - 71100 Chalon sur Saône~~  
Tél. 06 27 52 04 07 - Fax 03 85 46 29 83  
SIRET 499 955 540 00012 - APE 741 JO

Date d'établissement du rapport :

Fait à **CHALON SUR SAÔNE** le 26/12/2012

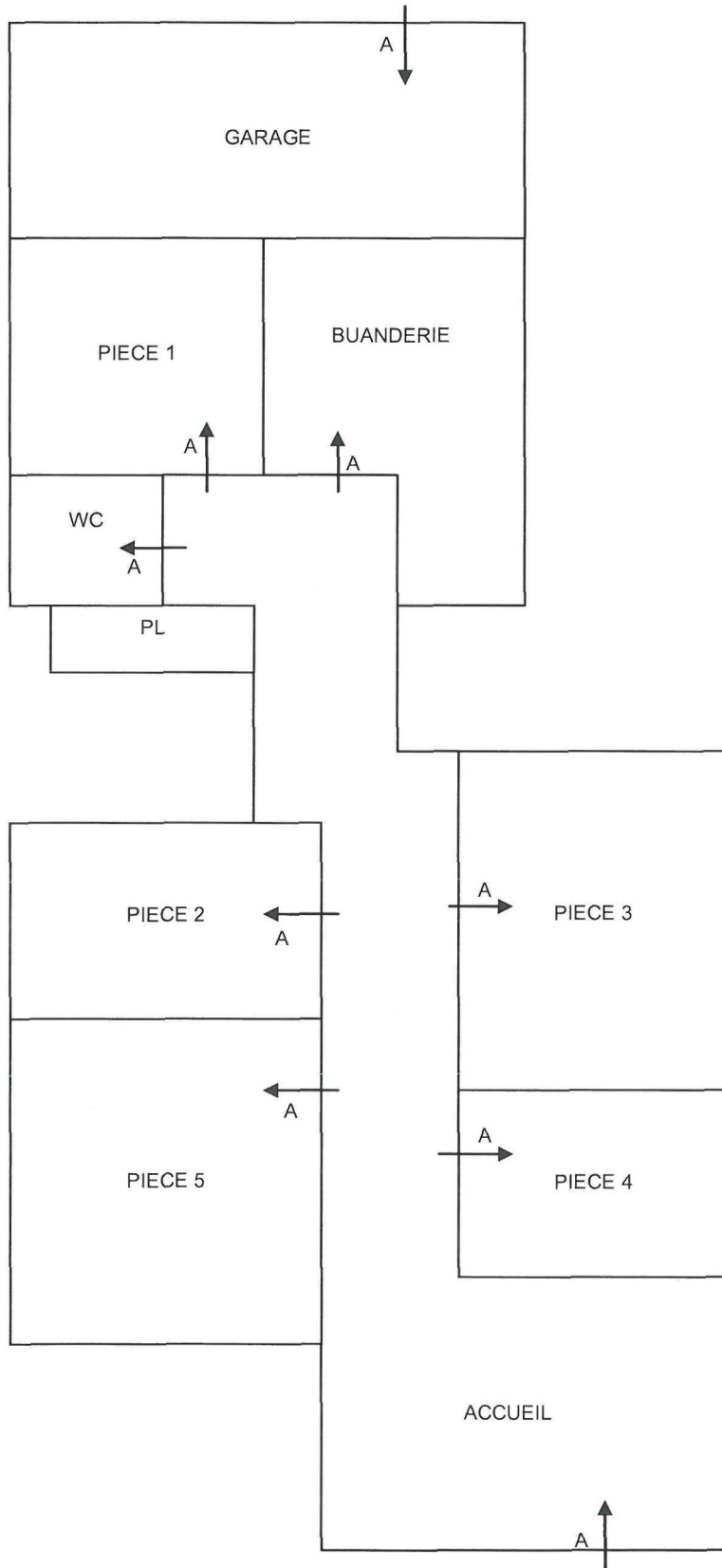
Cabinet : **C DIAG71**

Nom du responsable : **Cédric CHAINARD**

Nom du diagnostiqueur : **Cédric CHAINARD**

Opérateur de repérage accredité par Véritas

**ANNEXE 1 – CROQUIS**



**ATTESTATION(S)****ATTESTATION D'ASSURANCE  
RESPONSABILITE CIVILE  
CONTRAT : HA RCP0077310****LE PRENEUR D'ASSURANCE**

Souscripteur : CDIAG71  
228 AVENUE DE PARIS  
71100 CHALON SUR SAONE

Assuré : CDIAG71  
228 AVENUE DE PARIS  
71100 CHALON SUR SAONE

**LES CONDITIONS DE GARANTIE**

Catégorie : Assurances Professionnelles by Hiscox  
Diagnosticteurs immobilier

Juridiction et loi applicables : Monde entier hors USA / Canada

**ACTIVITES DE L'ASSURE**

L'assuré déclare exercer la profession et/ou les activités suivantes :

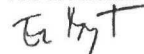
- Contrôle Périodique amiante
- Diagnostic amiante avant vente
- Dossier technique amiante
- Diagnostic gaz
- Loi Carrez
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance energetique
- Etat de l'installation interieure de Telelectricite
- Etat des lieux
- Diagnostic risque intoxication au plomb
- Recherche plomb avant travaux
- Prêt conventionné : normes d'habitabilité, prêt à taux zéro

**PERIODE DE VALIDITE**

La présente attestation est valable pour la période du 09 Octobre 2012 au 08 Octobre 2013.

Les garanties sont acquises selon les Conditions Particulières établies sur la base du questionnaire préalable d'assurance, des Conditions Générales N° RC1006 et du(des) module(s) n° DIA0607 "Assurances Professionnelles by Hiscox - Diagnosticteurs immobilier", n° RCE1006 et n° RJP1006

Fait à Paris, le 07/06/2012  
Pour les Assureurs



07/06/2012 15:25  
RCP0077310

Adresse postale : 12, quai des Queyries 33100 Bordeaux – Tel : 0910 50 20 10  
Hiscox Europe Underwriting Limited - Hiscox France 19, rue Louis le Grand, 75002 Paris  
Siège social : 1, Grand St. Helen's, Londres, EC3A 6HX, Royaume Uni - Capital social 0 950 303,89 €  
Numéro d'enregistrement en Angleterre : 6712061 - R.C.S Paris 524 737 681  
N° TVA Intracommunautaire FR55224737681 - N° FSA 490964 - www.orias.fr  
Page 1/2

**FICHE RECAPITULATIVE  
DU RAPPORT N° CHARLES 6856 6485 21.12.12**

**A INFORMATIONS GENERALES**

A.1	Date de rédaction	A.2	Détenteur du document	A.3	Modalités de consultation
	26/12/2012		Mme CHARLES Nathalie 39 rue de Pichot 21190 NANTOUX		/

**A.4 Bâtiment**

Nature du bâtiment :	<b>Local commercial</b>
Nombre de Pièces :	/
Etage :	<b>Rez de chaussée</b>
Numéro de Lot :	<b>NC</b>
Référence Cadastre :	<b>NC</b>
Adresse :	<b>Passage Sainte Hélène 24 place Carnot 21200 BEAUNE</b>
Date du Permis de Construire :	<b>Non communiquée</b>

Propriétaire :	<b>Mme CHARLES Nathalie 39 rue de Pichot 21190 NANTOUX</b>
----------------	--------------------------------------------------------------------

**CONCLUSION**

**Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.**

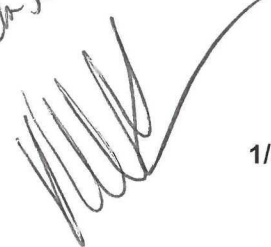
**B LOCAUX**

**B.1 LISTE DES LOCAUX AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS FIGURANT EN ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE**

**Accueil, Pièce 1, Pièce 2, Pièce 3, Pièce 4, Pièce 5, WC, Buanderie, Garage.**

**B.2 LISTE DES LOCAUX AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE ET A L'EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX PLAFONDS, CONFORMEMENT AUX ARTICLES R.1334-14 A R.1334-29 ET R.1336-2 A R.1336-5 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE**

**Néant**

*W L'ensemble*  


<b>C</b>	<b>LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET LEUR LOCALISATION PRECISE</b>
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>C1</b>	<b>PAROIS VERTICALES INTERIEURES ET ENDUITS :</b>
-----------	---------------------------------------------------

<b>MURS</b> : Flocage, projections et enduits, revêtements durs des Murs (Plaques menuiserie, amiante ciment, fibro)	<b>Absence</b>
<b>POTEAUX</b> : Flocage, enduits projetés, entourage de poteaux (Cartons, amiante ciment, matériaux sandwichs, cartons + plâtres)	<b>Absence</b>
<b>CLOISONS</b> : Flocage, projections et enduits, panneaux de cloisons	<b>Absence</b>
<b>GAINES ET COFFRES VERTICAUX</b> : Flocage, projections et enduits, panneaux de cloisons	<b>Absence</b>

<b>C2</b>	<b>PLANCHERS, PLAFONDS ET FAUX PLAFONDS :</b>
-----------	-----------------------------------------------

<b>PLAFONDS</b> : Flocage, projections et enduits, panneaux collés ou vissés	<b>Absence</b>
<b>POUTRES ET CHARPENTES</b> : Projections et enduits	<b>Absence</b>
<b>GAINES ET COFFRES VERTICAUX</b> : Flocage, projections et enduits, panneaux	<b>Absence</b>
<b>FAUX PLAFONDS</b> : Panneaux	<b>Absence</b>
<b>PLANCHERS</b> : Dalles de sols, revêtements de sols	<b>Absence</b>

<b>C3</b>	<b>CONDUIT, CANALISATIONS ET EQUIPEMENTS :</b>
-----------	------------------------------------------------

<b>CONDUITS DE FLUIDE (air, eau, autres fluides...)</b> : Conduits, calorifuge, enveloppe de calorifuges	<b>Absence</b>
<b>CLAPETS / VOILETS COUPE FEU</b> : Clapets, volets, rebouchage	<b>Absence</b>
<b>PORTES COUPE FEU</b> : Joints (tresses, bandes)	<b>Absence</b>
<b>VIDE ORDURES</b> : Conduit	<b>Absence</b>

<b>C4</b>	<b>ASCENSEUR, MONTE- CHARGE :</b>
-----------	-----------------------------------

<b>TREMIE</b> : Flocage	<b>Absence</b>
-------------------------	----------------

<b>C5</b>	<b>AUTRES MATERIAUX :</b>
-----------	---------------------------

D'après la connaissance de l'opérateur de repérage	<b>Absence</b>
----------------------------------------------------	----------------

LEGENDE	
Présence	A : Amiante   N : Non Amianté   a? : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de conservation des matériaux	BE : Bon état   DL : Dégradations locales   ME : Mauvais état
Préconisation	S : Surveillance sous 3 ans (R. 1334 – 17 du code de la santé publique)
	T : Travaux de confinement ou de retrait (R. 1334 – 18 et R. 1334 – 21 du code de la santé publique)
	ITA : Impossibilité Technique d'accès ou de prélèvement sans sondage destructif, analyse si travaux
	P : Protection des sollicitations mécaniques (annexe 1.4 de l'arrêté du 22/08/02)
	R : Remplacement de l'élément
	PA : Prélèvement d'Air
	RAS : Rien à signaler
	CGS : Voir consignes générales de sécurités en annexe
Sans Objet	Elément non présent dans le bâti expertisé
Absence	Elément présent dans le bâti mais sans matériaux <i>susceptibles</i> de contenir de l'amiante
Présence	Elément présent dans le bâti avec des matériaux <i>susceptibles</i> de contenir de l'amiante

COMMENTAIRES
Néant

D	ETAT DE CONSERVATION DES FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX PLAFONDS, EVALUE CONFORMEMENT AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLES 3 DU DECRET SUSVISE
Néant	

E	TRAVAUX REALISES POUR RETIRER OU CONFINER DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE
Néant	



*Les consignes générales de sécurité (Arr. du 22 Août 2002)*

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 précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation. Lorsque des travaux sont programmés, les consignes 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.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.

### 1. INFORMATIONS GENERALES :

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre). Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ( 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. Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf point 2 ci-dessous).

### 2. INFORMATION DES PROFESSIONNELS :

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPBTP).

### 3. CONSIGNES GENERALES DE SECURITE :

#### A – Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussière doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'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 ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé.

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

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 à la fin de chaque utilisation.

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

#### B – Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante :

Stockage des déchets sur le site.

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier.

Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération des fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

#### ELIMINATION DES DECHETS :

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés, soit en décharges pour les déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour les déchets dangereux ou être vitrifiées. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

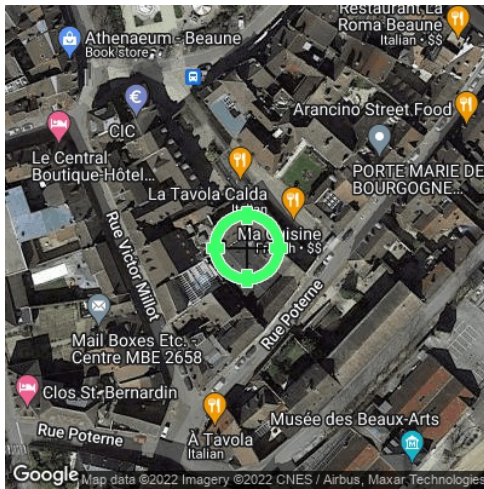
Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n°11861\*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteurs, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

#### ELIMINATION DES DECHETS CONNEXES :

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

## Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués  
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement



<b>Réalisé en commande* par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	LEGATIS DIJON QUETIGNY
<b>Numéro de dossier</b>	Renouvellement bail commercial CHARLES / JARDIN DE L'ESTHETIQUE
<b>Date de réalisation</b>	05/10/2022

<b>Localisation du bien</b>	4 E Passage Sainte-Hélène 21200 BEAUNE
<b>Section cadastrale</b>	AC 457
<b>Altitude</b>	215.34m
<b>Données GPS</b>	Latitude 47.0217 - Longitude 4.838548

<b>Désignation du bailleur</b>	M. et Mme CHARLES
<b>Désignation du locataire</b>	

\* Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **LEGATIS DIJON QUETIGNY** soient exactes.

### EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES

	EXPOSÉ	-
Zonage réglementaire sur la sismicité : <b>Zone 2 - Faible</b>		
Commune à potentiel radon de niveau 3	NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols	NON EXPOSÉ	-

### INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE

	Informatif <sup>(1)</sup>	NON EXPOSÉ	-
- Inondation par crue			
- Mouvement de terrain Affaissements et effondrements			
- Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)		EXPOSÉ	-

<sup>(1)</sup> À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

### SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Risques et Pollutions**  
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés  
Extrait Cadastral  
Zonage réglementaire sur la Sismicité  
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé  
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé  
Annexes : Arrêtés

## Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués  
 En application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement

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.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
 n° NC \_\_\_\_\_ du 15/05/2014 mis à jour le \_\_\_\_\_

Adresse de l'immeuble  
 4 E Passage Sainte-Hélène  
 21200 BEAUNE

Cadastre  
 AC 457

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
 prescrit  anticipé  approuvé  date \_\_\_\_\_  
 1 oui  non

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :  
 autres \_\_\_\_\_

inondation  crue torrentielle  mouvements de terrain  avalanches  sécheresse / argile   
 cyclone  remontée de nappe  feux de forêt  séisme  volcan

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

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
 prescrit  anticipé  approuvé  date \_\_\_\_\_  
 3 oui  non

3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :  
 mouvements de terrain  autres \_\_\_\_\_

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

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé  
 5 oui  non

5 si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
 effet toxique  effet thermique  effet de surpression  projection  risque industriel

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

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement  
 oui  non

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

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

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

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

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

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

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

### Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)  
 NC\*  oui  non   
\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

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

\*\* catastrophe naturelle, minière ou technologique  
 > L'information est mentionnée dans le contrat de location  
 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

Carte Sismicité

### Bailleur - Locataire

Bailleur M. et Mme CHARLES

Locataire

Date 05/10/2022 Fin de validité 05/04/2023

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.

## Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

*en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement*

**Préfecture :** Côte-d'Or  
**Adresse de l'immeuble :** 4 E Passage Sainte-Hélène 21200 BEAUNE  
**En date du :** 05/10/2022

### Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	28/06/1988	28/06/1988	19/10/1988	03/11/1988	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004	
Inondations et coulées de boue	03/05/2013	05/05/2013	20/06/2013	27/06/2013	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2020	30/09/2020	15/03/2022	31/03/2022	

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Bailleur : M. et Mme CHARLES

Locataire :

**Pour en savoir plus**, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

#### Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".

Source : Guide Général PPR

## Extrait Cadastral

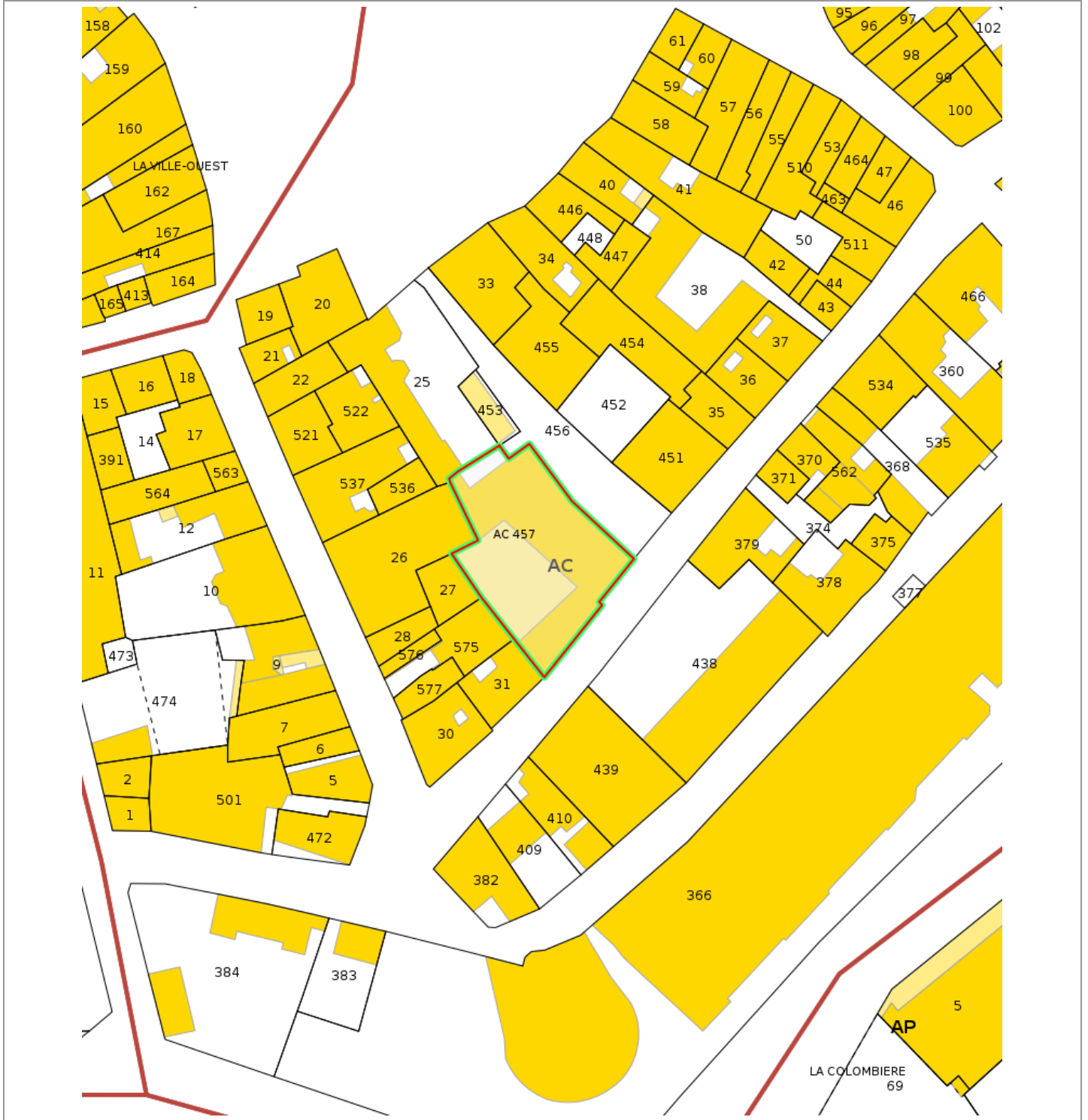
Département : Côte-d'Or

Commune : BEAUNE

Parcelles : AC 457

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr

IMG REPERE

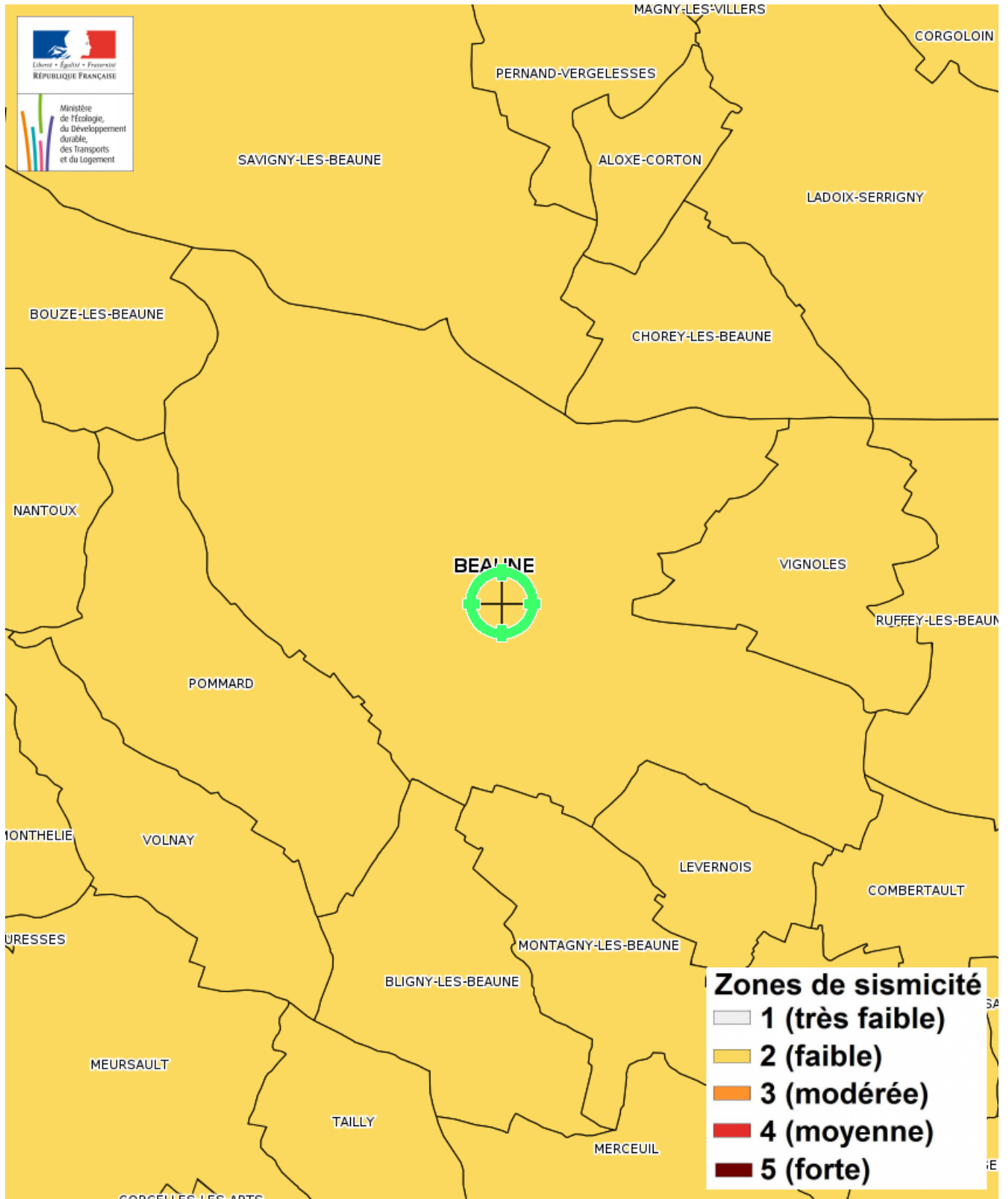


## Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Côte-d'Or

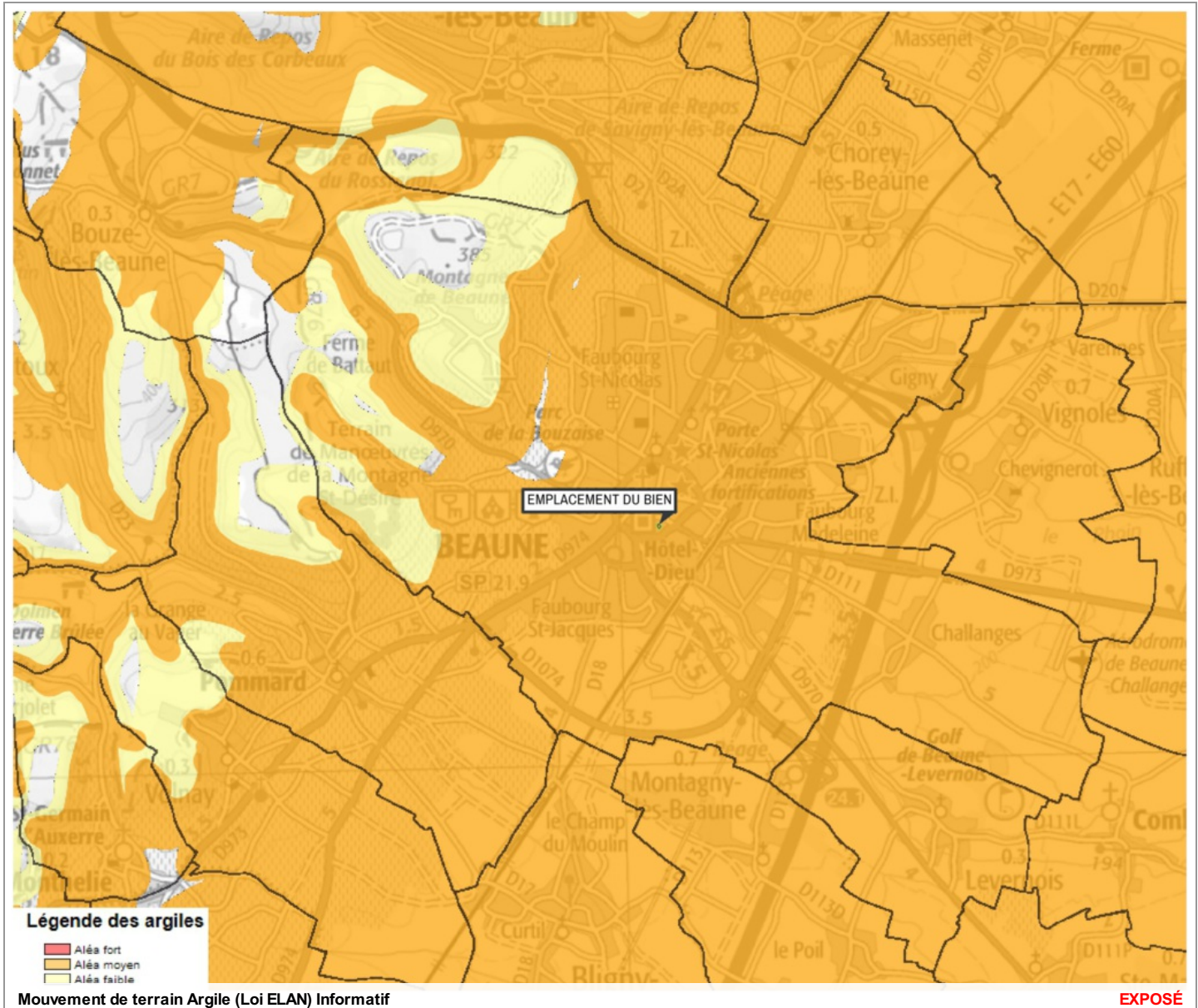
Commune : BEAUNE

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible



## Carte

### Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



### Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



### Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Carte réglementaire Source BRGM

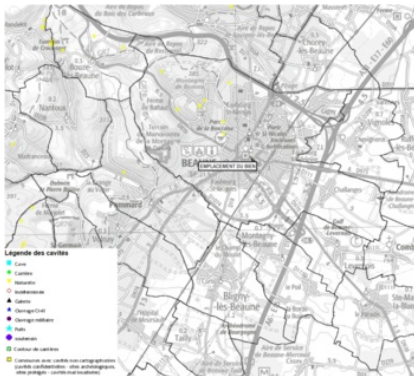
- Aléa fort**  
Concerné par la loi ELAN\*
- Aléa moyen**  
Concerné par la loi ELAN\*
- Aléa faible**  
Non concerné par la loi ELAN

\*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

## Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

### Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Mouvement de terrain Affaissements et effondrements Informatif

### Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Inondation par crue Informatif

NON EXPOSÉ



Inondation par crue Informatif

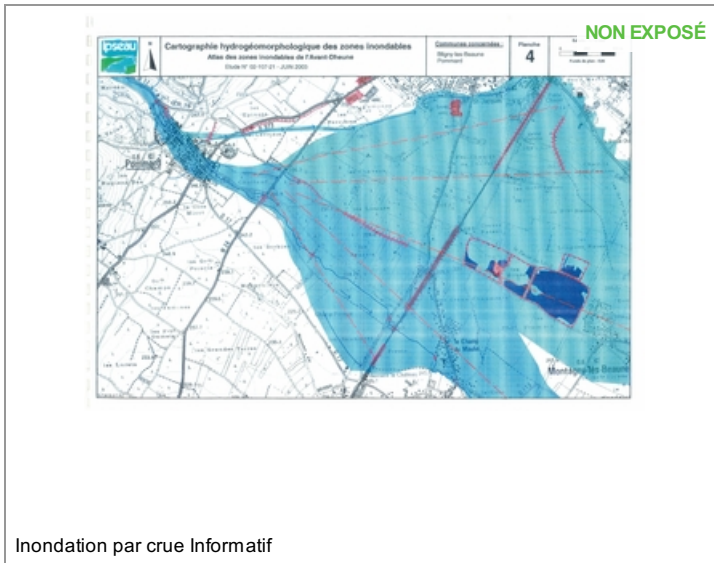
NON EXPOSÉ



Inondation par crue Informatif

## Annexes

### Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



## Annexes

### Arrêtés



PRÉFET DE LA CÔTE D'OR

**DIRECTION DE LA SECURITE INTERIEURE**

BUREAU DE LA PREVENTION DES RISQUES

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

#### **ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**

**du 15 mai 2014**

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

VU l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2011 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de BEAUNE ;

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

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

SUR proposition du sous-préfet, directeur du cabinet ;

### **ARRÊTÉ**

#### **Article 1 :**

L'arrêté préfectoral du 21 juillet 2011 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de BEAUNE est abrogé.



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

## Annexes

### Arrêtés

#### **Article 2 :**

Le présent arrêté fixe les risques et les documents devant être pris en compte par les vendeurs ou bailleurs d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, situé sur la commune de BEAUNE, en raison du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, afin de répondre à leur obligation d'informer les acquéreurs ou locataires.

Les risques à prendre en compte sont :

- x zone de sismicité faible (zone 2),
- x retrait-gonflement des argiles,
- x auto-échauffement, incendie et explosion.

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

Ce dossier comprend :

- ✓ la fiche synthétique permettant l'établissement de l'état des risques,
- ✓ la description succincte des phénomènes naturels et technologiques pris en compte,
- ✓ la carte du zonage sismique de la Côte d'Or,
- ✓ la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Côte d'Or.

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

#### **Article 3 :**

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

#### **Article 4 :**

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

- au maire de la commune de BEAUNE,
- à la sous-préfète de l'arrondissement de BEAUNE,
- au président de la chambre départementale des notaires de la Côte d'Or.

#### **Article 5 :**

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

#### **Article 6 :**

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

Fait à Dijon, le 15 mai 2014

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

SIGNE : Sébastien HUMBERT

## Annexes

### Arrêtés



**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Bourgogne Franche-Comté  
Service prévention des risques**

#### ARRÊTÉ N° 46 DU 18 janvier 2021

portant modification de l'arrêté n° 1049 du 15 octobre 2020  
portant création des secteurs d'information sur les sols (SIS)  
sur le territoire du département de la Côte-d'Or

Le préfet de la Côte d'Or,

**VU** l'arrêté n° 1049 du 15 octobre 2020 portant création des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur le territoire du département de la Côte-d'Or,

**VU** le courrier de notification de l'arrêté n° 1049 du 15 octobre 2020 au maire d'Ouges, en date du 17 décembre 2020,

**CONSIDÉRANT** que l'arrêté n° 1049 du 15 octobre 2020 indique une assiette du secteur d'information sur les sols « DEA K1 » (21SIS05846) uniquement sur le territoire de la commune de Longvic, alors qu'une partie est également sise sur celui de la commune d'Ouges,

**CONSIDÉRANT** qu'il est de ce fait nécessaire d'ajouter la commune d'Ouges dans l'assiette du secteur d'information sur les sols « DEA K1 » (21SIS05846) dans l'arrêté portant création des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur le territoire du département de la Côte-d'Or,

**CONSIDÉRANT** que l'arrêté n° 1049 du 15 octobre 2020 a été notifié au maire d'Ouges,

**SUR** proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture de la Côte d'Or,

#### ARRÊTE

#### ARTICLE -1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE L'ARRÊTÉ n°1049

L'article 1 de l'arrêté n° 1049 du 15 octobre 2020 susvisé est supprimé et est remplacé par :

#### « ARTICLE 1 – OBJET

Adresse postale : Temis, 17E rue Alain Savary, CS 31269, 25005 BESANCON CEDEX  
Standard : 03 81 21 67 00  
[www.Bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr](http://www.Bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr)

- Page 1 / 3 -

## Annexes

### Arrêtés

Conformément au R. 125-45 du Code de l'environnement, sont créés, sur le territoire du département de la Côte d'Or, les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) suivants :

	Identifiant SIS	Communes	Dénomination SIS
1	21SIS05407	Dijon	Ecole primaire privée La Sainte Famille
2	21SIS05409	Dijon	Cité scolaire Saint-Joseph
3	21SIS05413	Dijon	Ecole maternelle publique Petit Citeaux
4	21SIS05414	Dijon	Halte Garderie du Petit Citeaux
5	21SIS05415	Selongey	SEB – Décharge de la Gare
6	21SIS05416	Beaune	TPC Beaune
7	21SIS05417	Merceuil	Station service TOTAL Beaune-Merceuil
8	21SIS05418	Talant	Station service AGIP/ENI
9	21SIS05477	Beaune	Ancienne usine à gaz
10	21SIS05478	Châtillon-sur-Seine	Ancienne usine à gaz
11	21SIS05525	Dijon	Ancienne usine à gaz
12	21SIS05736	Quetigny	BOURGOGNE DECAPAGE
13	21SIS05737	Montbard	VM Tubes (Ex-VALTUBES ) ancienne usine
14	21SIS05738	Dijon	INITIAL BTB
15	21SIS05739	Seurre	TPC
16	21SIS05742	Dijon	BOLLORE ENERGIE SA
17	21SIS05765	Plombières-lès-Dijon	PORT DU CANAL (Mobil Oil)
18	21SIS05808	Selongey	SEB (usine du Tremoloi)
19	21SIS05840	Neuilly-les-Dijon	DEA de Dijon K2
20	21SIS05846	Longvic Ouges	DEA de Dijon K1

»

#### ARTICLE -2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE L'ARRÊTÉ n° 1049

Dans l'article 2 de l'arrêté n° 1049 du 15 octobre 2020 susvisé, le deuxième paragraphe est remplacé par :

"Les secteurs d'information sur les sols sont annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou à la carte communale de chacune des communes ou établissement public de coopération intercommunale d'implantation concernés, conformément aux dispositions de l'article R125-46 du code de l'environnement."

#### ARTICLE -3 NOTIFICATIONS ET PUBLICITÉ

Conformément à l'article R. 125-46 du Code de l'environnement, le présent arrêté :

- est notifié aux maires de Longvic et d'Ouges et au président de la métropole Dijon Métropole ;
- est affiché pendant un mois aux sièges des mairies de Longvic et d'Ouges et de la métropole de Dijon Métropole.

- Page 2 / 3 -

## Annexes

### Arrêtés

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Côte d'Or, et sera mis en ligne sur le portail des services de l'État dans le département de la Côte d'Or.

#### ARTICLE -4 DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

La présente décision ne peut être déférée qu'au tribunal administratif de Dijon par courrier ou par le biais du portail « télérecours citoyen », accessible à l'adresse suivante [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Le délai de recours est de deux mois à compter de la date de notification ou d'affichage du présent arrêté.

#### ARTICLE -5 EXÉCUTION

Le Secrétaire Général de la préfecture de la Côte d'Or, la Directrice Départementale des Territoires de la Côte d'Or, les maires des communes de Longvic et d'Ouges et le président de la métropole de Dijon Métropole sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie leur sera adressée ainsi qu'à :

- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bourgogne-Franche-Comté :
  - Service Développement Durable et Aménagement ;
  - Service Prévention des Risques ;
  - Unité Départementale Côte d'Or ;
- l'Agence régionale de santé Bourgogne-Franche-Comté / Direction de la santé publique / Département santé environnement.

Fait à Dijon, le 18 janvier 2021

Le Préfet,  
Pour le préfet, et par délégation,  
le Secrétaire Général,

Original signé : Christophe MAROT.

- Page 3 / 3 -

## Annexes

### Arrêtés

N° INSEE	COMMUNES	Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)	Plan de Prévention des Risques miniers (PPRm)	Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt)	Zonage sismique Zone 2 : Faible Zone 1 : très faible	Zonage radon Zone 3 : significatif Zone 2 : faible mais facteurs géologiques particuliers Zone 1 : faible	Secteurs d'information sur les sols (SIS)
21046	BARD-LE-RÉGULIER	Néant	Néant	Néant	Zone 1	Zone 3	Néant
21048	BARGES	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21050	BAUBIGNY	Approuvé le 15 juillet 2013 Mouvements de terrain (glissements de terrain et chutes de blocs) et inondations par ruissellement	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21053	BEAUMONT-SUR-VINGEANNE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21054	BEAUNE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Fixé par l'AP n°46 du 18 janvier 2021
21057	BEIRE-LE-FORT	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21060	BELLENEUVE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21065	BESSEY-EN-CHAUME	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21066	BESSEY-LA-COUR	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21067	BESSEY-LES-CITEAUX	Prescrit le 11 mars 2019 Inondations de la Vouge	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21072	BEZOUOTTE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21074	BILLEY	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21076	BINGES	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21079	BLAGNY-SUR-VINGEANNE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21083	BLANOT	Néant	Néant	Néant	Zone 1	Zone 3	Néant
21086	BLIGNY-LÈS-BEAUNE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21087	BLIGNY-SUR-OUCHÉ	Approuvé le 27 juin 2014 Inondations de l'Ouche et du Chamban	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21088	BONCOURT-LE-BOIS	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21089	BONNENCONTRE	Approuvé le 3 avril 2008 Inondations de la Saône	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21092	BOUILLAND	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant
21095	BOUSSELANGE	Néant	Néant	Néant	Zone 2	Zone 1	Néant

3

## Annexes

### Arrêtés



### Direction des sécurités Bureau de la Sécurité Civile

**Arrêté préfectoral n°54 du 21 janvier 2021 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs.**

Le Préfet de la Côte-d'Or

**VU** le Code de l'Environnement, notamment les articles L 125-5, L 125-6, R 125-11, R 125-23 à R 125-27, R 563-1 à R 563-8 et D 563-8-1 ;

**VU** le décret ministériel du 29 juillet 2020 nommant Monsieur Fabien SUDRY, préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté, préfet de la Côte-d'Or ;

**VU** le décret ministériel du 12 août 2020 portant nomination de Monsieur Danyl AFSOUD, administrateur civil, en qualité de sous-préfet, directeur de cabinet du préfet de la région Bourgogne-Franche Comté, préfet de la Côte-d'Or ;

**VU** le décret interministériel n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

**VU** le décret interministériel n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

**VU** l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°95 du 18 février 2019 portant mise à jour du Dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) de la Côte d'Or ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°148 du 11 mars 2019 portant prescription de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) sur le territoire des communes : Aiserey, Aubigny-en-Plaine, Bessey-les-Citeaux, Brazey-en-Plaine, Echigey, Esbarres, Flagey-Echezeaux, Gilly-les-Citeaux, Izeure, Longecourt-en-Plaine, Magny-les-Aubigny, Marliens, Saint-Nicolas-les-Citeaux, Saint-Usage, Saulon-la-Chapelle, Saulon-la-Rue, Tart, Villebichot et Vougeot ;

53 rue de la préfecture  
21041 DIJON Cedex  
Tél. 03 80 44 64 00  
Courriel : natacha.corallo@cote-dor.gouv.fr

## Annexes

### Arrêtés

**VU** l'arrêté préfectoral n°572 du 26 juillet 2019 portant prescription de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) d'effondrement de carrières souterraines sur le territoire de la commune de Val-Mont ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°826 du 22 octobre 2019 portant prescription de la modification des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (PPRNI) sur le territoires des communes de Montbard, Semur-en-Auxois et Venarey-les-Laumes ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°977 du 29 novembre 2019, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°1049 du 15 octobre 2020 portant création des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur le territoire du département de la Côte-d'Or ;

**SUR** proposition du sous-préfet, directeur de cabinet ;

#### A R R E T E

**Article 1er** : L'arrêté préfectoral n°977 du 29 novembre 2019, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs, est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes.

**Article 2** : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations, adressé par le préfet à chaque commune concernée.

Ce dossier, ainsi que les documents de référence correspondants, sont librement consultables en préfecture, sous-préfectures, mairies concernées et sur le site Internet de la préfecture.

**Article 3** : L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L 125-5 et L 125-6 du code de l'Environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté (annexe 1).

Cette liste sera mise à jour sur le site Internet de la préfecture à chaque nouvel arrêté de prescription ou d'approbation d'un Plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques et lors de la création des secteurs d'information sur les sols (SIS).

**Article 4** : L'obligation d'information prévue au IV de l'article L 125-5 et L125-6 du code de l'Environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien.

Cette liste est mise à jour sur le site Internet <https://www.georisques.gouv.fr> à chaque nouvel arrêté interministériel de reconnaissance de l'état de catastrophe.

**Article 5** : La double obligation d'information sur les risques et sur les sinistres est applicable dans chaque commune à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L125-5 du code de l'environnement.

**Article 6** : Le présent arrêté est adressé à chaque maire concerné et à la chambre départementale des notaires.

53 rue de la préfecture  
21041 DIJON Cedex  
Tél. 03 80 44 64 00  
Courriel : [natacha.corallo@cote-dor.gouv.fr](mailto:natacha.corallo@cote-dor.gouv.fr)

## Annexes

### Arrêtés

Cet arrêté sera affiché pendant un mois dans les mairies des communes concernées. Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, et mentionné dans le journal « Le Bien Public ». Il en sera de même à chaque mise à jour ou complément.

**Article 7** : Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, d'un recours auprès du tribunal administratif de Dijon – 22 rue d'Assas 21000 DIJON ou sur [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Article 8** : Le sous-préfet, directeur de cabinet, la sous-préfète de Beaune, la sous-préfète de Montbard, Mesdames et Messieurs les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Dijon, le 21 janvier 2021

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

**SIGNE**

Danyl AFSOUD

53 rue de la préfecture  
21041 DIJON Cedex  
Tél. 03 80 44 64 00  
Courriel : natacha.corallo@cote-dor.gouv.fr

## Annexes

### Attestation d'assurance



**Generali**  
Professionnels - Souscription gestion  
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION  
ENTREPRISE ET DIRIGEANT  
n° AP559256

MEDIA IMMO  
124 RUE LOUIS BAUDOIN  
91100 CORBEIL ESSONNES

#### Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 28 novembre 2021

Generali IARD atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO  
124 RUE LOUIS BAUDOIN  
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de son activité professionnelle :

- Notes de Renseignements d'Urbanisme, Droit de préemption, Certificats de carrières, Non péril, Alignement, Hygiène/Salubrité, Numérotage, Concordance Cadastre, état ERP/ERPS, ICPE

**TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE**

GARANTIES	MONTANTS
<b>Responsabilité Civile avant Livraison</b>	
<b>Tous dommages confondus</b>	10 000 000 EUR par sinistre
Dont :	
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre
• Atteintes accidentelles à l'environnement sur site non soumis à autorisation ou enregistrement	750 000 EUR par année d'assurance

1 / 2

FSIP0019 / 446403149

2040 D



**Generali IARD**, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris  
**Generali Vie**, Société anonyme au capital de 336 872 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris  
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris  
Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

## Annexes

### Attestation d'assurance



Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
<b>Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle</b>	
<b>Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus</b>	3 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Dommages immatériels non consécutifs	3 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
<b>Frais de prévention</b>	
<b>Frais de prévention</b>	150 000 EUR par année d'assurance
<b>Responsabilité Environnementale</b>	
<b>Pertes pécuniaires</b>	500 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
<b>Atteinte Logique / Cyber</b>	
<b>Tous dommages et frais confondus</b>	150 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
<b>GARANTIE JURIDIQUE</b>	
<b>Défense Pénale et Recours</b>	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA  
Directeur des Opérations

FSIP0019 / 446403149

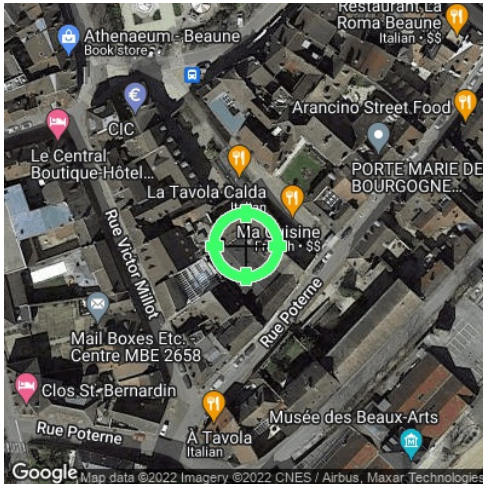
2040 D

2/ 2



**Generali Iard**, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris  
**Generali Vie**, Société anonyme au capital de 336 872 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris  
 Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris  
 Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

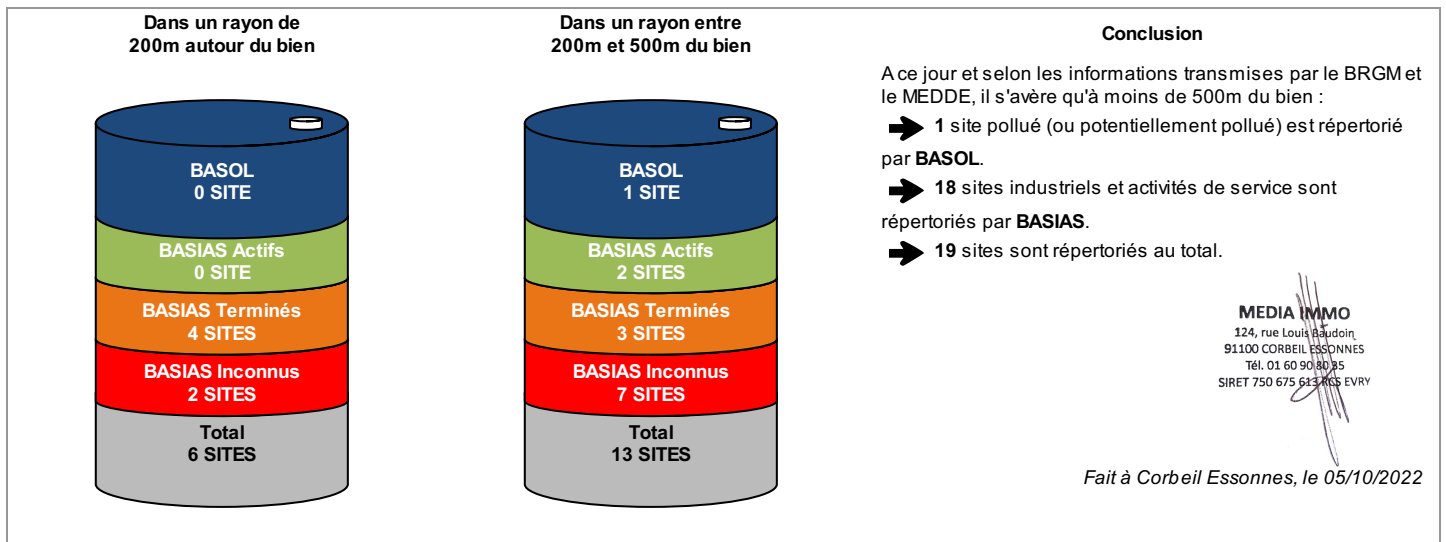
## Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)\*



<b>Réalisé en commande** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	LEGATIS DIJON QUETIGNY
<b>Numéro de dossier</b>	Renouvellement bail commercial CHARLES / JARDIN DE L'ESTHETIQUE
<b>Date de réalisation</b>	05/10/2022

<b>Localisation du bien</b>	4 E Passage Sainte-Hélène 21200 BEAUNE
<b>Section cadastrale</b>	AC 457
<b>Altitude</b>	215.34m
<b>Données GPS</b>	Latitude 47.0217 - Longitude 4.838548

<b>Désignation du bailleur</b>	M. et Mme CHARLES
<b>Désignation du locataire</b>	



\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS** et **BASOL**

(gérées par le **BRGM** - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le **MEDDE** - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols  
Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?  
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien  
Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

## Qu'est-ce que l'ERPS ?

**Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

### Doit-on prévoir de prochains changements ?

**Qui** : En application du **Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015** prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols, plus communément appelés les **SIS** et seront intégrés à l'ERP.

### Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS **entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019**.

### Que propose Media Immo durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, **Media Immo** vous transmet, à **titre informatif**, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**.

### Que signifient BASOL et BASIAS ?

➔ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : Base de données d'**Anciens Sites Industriels** et **Activités de Service**, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (Bureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

### Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à **l'échelle cadastrale**.

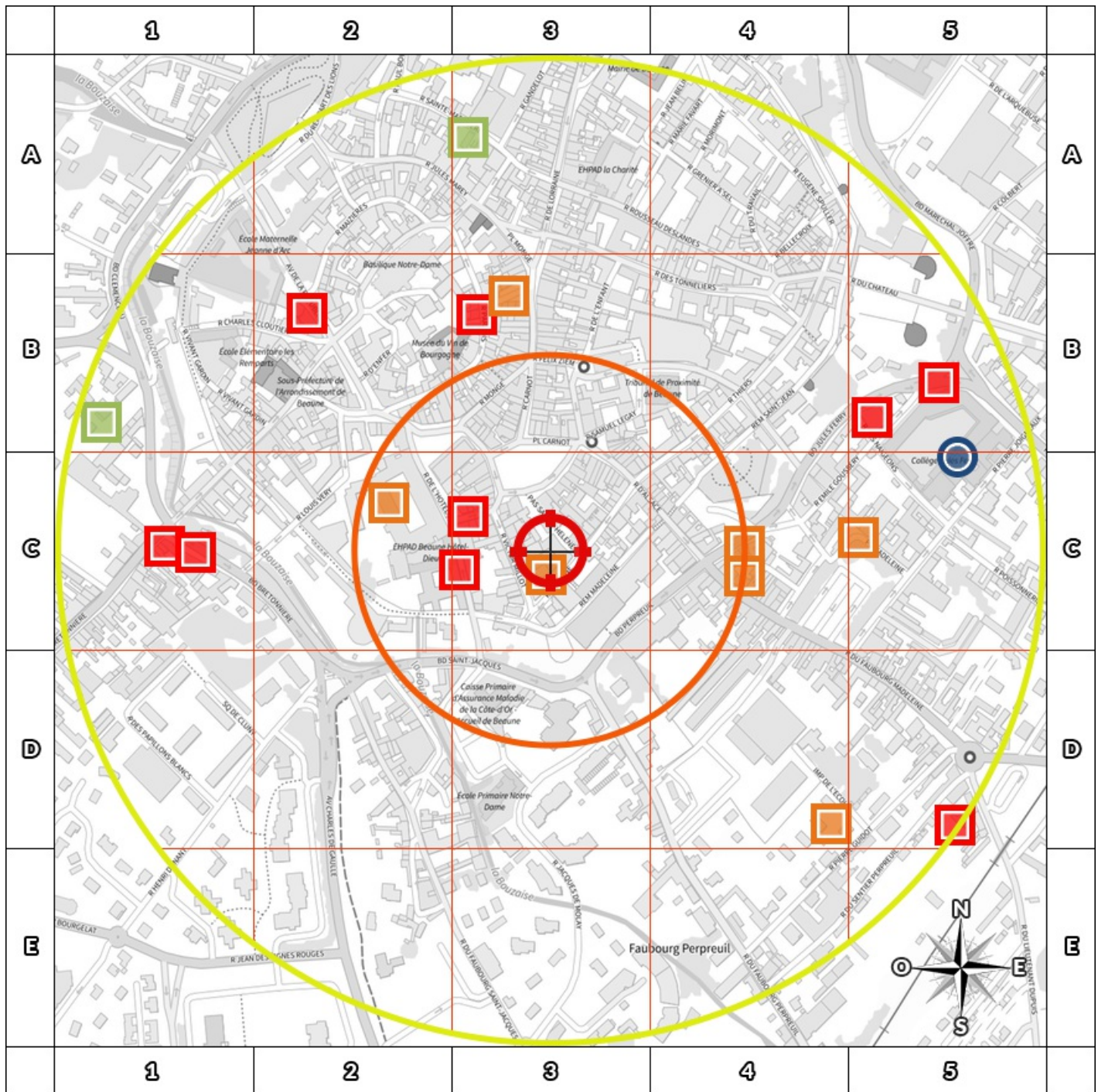
### Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

### Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret)

## Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



200m

- BASOL : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués)
- BASIAS en activité : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites Industriels et **A**ctivités de **S**ervice
- BASIAS dont l'activité est terminée : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites Industriels et **A**ctivités de **S**ervice
- BASIAS dont l'activité est inconnue : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites Industriels et **A**ctivités de **S**ervice
- Emplacement du bien
- Zone de 200m autour du bien
- Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

## Inventaire des sites

*situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien*

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance (Environ)
<b>C3</b>	MARCHAND Jean	Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	Poterne (rue) 22, BEAUNE 21200 BEAUNE	25 m
<b>C3</b>	LEVIEUX Maurice	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	Rollen (rue), BEAUNE 21200 BEAUNE	89 m
<b>C3</b>	Centre Hospitalier - Maison de Retraite	Activités hospitalières	Hôtel Dieu (rue de l'), BEAUNE 21200 BEAUNE	94 m
<b>C2</b>	Hôtel Dieu	Production et distribution de combustibles gazeux (pour usine à gaz, générateur d'acétylène), mais pour les autres gaz industriels voir C20.11Z	Hôtel Dieu de Beaune, BEAUNE 21200 BEAUNE	169 m
<b>C4</b>		Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	Jules Ferry (boulevard) 4-6, BEAUNE 21200 BEAUNE	196 m
<b>C4</b>	S.A. FLOREAL	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	Faubourg Madeleine (rue du ) 3, BEAUNE 21200 BEAUNE	197 m

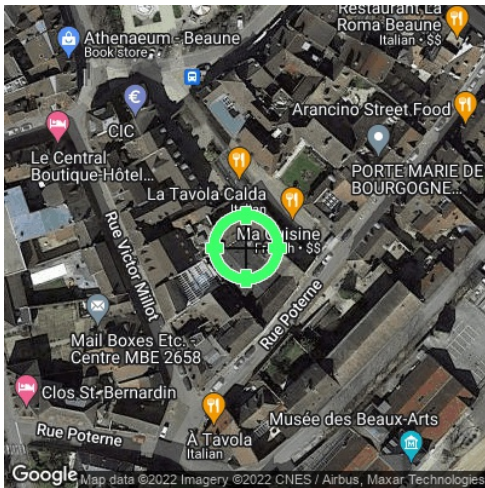
Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
<b>B3</b>	LACHAUX	Fabrication de produits laitiers (y compris glaces et sorbets)	Paradis (rue) 21, BEAUNE 21200 BEAUNE	249 m
<b>B3</b>	S.A.R.L. S.B.P.	Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	Beurre (place au) 10, BEAUNE 21200 BEAUNE	259 m
<b>C5</b>	AGRICO	Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	Madeleine (place) 15, BEAUNE 21200 BEAUNE	311 m
<b>B2</b>	BROSSELIN	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	République (avenue de la ) 20, BEAUNE 21200 BEAUNE	342 m
<b>B5</b>	GRAPIN P. et F. Cycles	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Ferry Jules (boulevard) 16, BEAUNE 21200 BEAUNE	351 m
<b>C1</b>	ROBLIN Louis	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	Brettonnière (boulevard) 4, BEAUNE 21200 BEAUNE	356 m
<b>C1</b>	S.A. CHAMPION	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	Pommard (route de) 42, BEAUNE 21200 BEAUNE	387 m
<b>D4</b>	S.A. SYNTHÈSE FRANCE	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...), Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...)	Guidot Pierre (rue) 11, BEAUNE 21200 BEAUNE	396 m
<b>C5</b>	TPC Beaune	K36 - Mise en décharge	74 route de Savigny BEAUNE	421 m
<b>A3</b>	Société Vinicole d'Exploitation	Production de vin (de raisin), cidre et bière	Sainte Marguerite (rue) 36, BEAUNE 21200 BEAUNE	424 m
<b>B5</b>	Collège Jules Ferry	Autres services personnels	Ferry Jules (boulevard), BEAUNE 21200 BEAUNE	426 m
<b>B1</b>	ROUALET Etiquette	Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...), Imprimerie et services annexes (y compris reliure, photogravure,...)	Clémenceau (boulevard) 11, BEAUNE 21200 BEAUNE	469 m
<b>D5</b>	GENIN Georges	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Commerce d'équipements automobiles	Lieutenant Dupuis (rue du) 4, BEAUNE 21200 BEAUNE	493 m

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
BOLATRE Henri	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	RN 73, BEAUNE 21200 BEAUNE
GAUTHEROT-VAUCHEZ	Fabrication d'autres produits chimiques n.c.a.	"Le Clos Bazerolles" (lieu-dit), BEAUNE 21200 BEAUNE
DEUTSCH Fils	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Caserne (chemin de la ), BEAUNE 21200 BEAUNE
Société Alsacienne des Carburants	Production et distribution d'électricité (y compris transformateur), de gaz, de vapeur (chaleur) et d'air conditionné (y compris soufflerie, compression et réfrigération)	BEAUNE 21200 BEAUNE
Centre Hospitalier Nicolas ROHIN	Activités hospitalières	BEAUNE 21200 BEAUNE

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
S.A. Compagnie Générale des Eaux	Collecte et traitement des eaux usées	station de pompage de la Bouzaize, BEAUNE 21200 BEAUNE
Société des Autoroutes Paris-Rhin-Rhone	Entreposage et services auxiliaires des transports	BEAUNE 21200 BEAUNE
Direction Régionale des TELECOM de Bourgogne	Autres services personnels	BEAUNE 21200 BEAUNE
FOURNIER Maurice	Garages, ateliers, mécanique et soudure	Germain Jacques (rue), BEAUNE 21200 BEAUNE
Société des Etablissements R. MONNOT	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	BEAUNE 21200 BEAUNE
S.E.C.O. COMBETTE	Fabrication de matériels optique, photographique et lunetterie (y compris application de vernis et peinture pour les pièces les concernant), Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	BEAUNE 21200 BEAUNE
Société de Mécanique VERNIER et SEURAT	Mécanique industrielle	Germain Jacques (rue), BEAUNE 21200 BEAUNE
TELECOM	Fabrication et réparation de moteurs, génératrices et transformateurs électriques	Guidot Philippe (rue), BEAUNE 21200 BEAUNE

## Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



<b>Réalisé en commande* par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	LEGATIS DIJON QUETIGNY
<b>Numéro de dossier</b>	Renouvellement bail commercial CHARLES / JARDIN DE L'ESTHETIQUE
<b>Date de réalisation</b>	05/10/2022

<b>Localisation du bien</b>	4 E Passage Sainte-Hélène 21200 BEAUNE
<b>Section cadastrale</b>	AC 457
<b>Altitude</b>	215.34m
<b>Données GPS</b>	Latitude 47.0217 - Longitude 4.838548

<b>Désignation du bailleur</b>	M. et Mme CHARLES
<b>Désignation du locataire</b>	

\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

### EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT

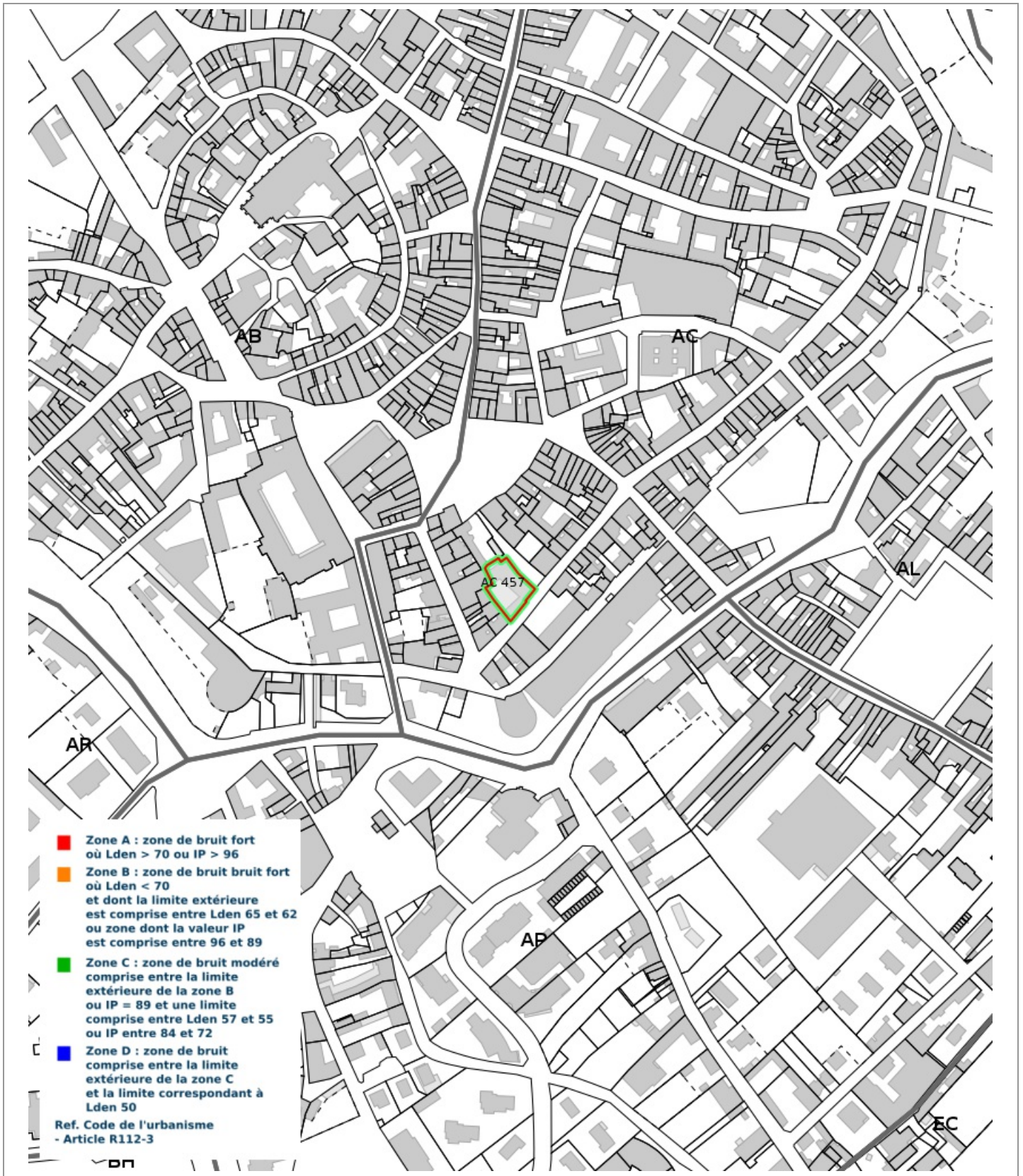
Non exposé	AC 457
------------	--------

### SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Nuisances Sonores Aériennes**  
 Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
 Cartographie  
 Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodomes



## Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



## Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroports



### PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Liste des annexes :

- 1-Extrait RCS SAS JARDIN DE L'ESTHETIQUE du 06-10-2022
- 2-Bail 03.01. 2013 mention enregistrement sans annexes.pdf
- 3-planCadastralNormalisee.pdf
- 4-COPRO - Annexe tableau récapitulatif des charges ,.pdf
- 5-Diag DPE.pdf
- 6-Rapport Amiante partie commune
- 7-Diag Amiante.pdf
- 8-ERP-COMPLET-M.-et-Mme-CHARLES.pdf