BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SARL FONCIERE DE SEGUR, Société à Responsabilité Limitée au capital de 5 000 euros, immatriculée auprès du RCS du Tribunal de Commerce de BORDEAUX sous le numéro 499 150 241,

Représentée par son gérant, Monsieur Jean-Louis GUY, domicilié au siège social 3, avenue de la Forêt 33700 MERIGNAC, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**",

D'UNE PART,

ET

Monsieur Nicolas MAUMONT, né le 31 octobre 1991 à TALENCE (33400), demeurant ~~89~~ 86 avenue Léon Blum, Résidence les Mosaïques, Appartement 107 à LE BOUSCAT (33110),

Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte d'une société commerciale en formation, dont il sera le gérant ou le président et dont les futurs associés l'ont dûment mandaté à l'effet de la signature du présent bail ainsi qu'il le déclare, aux fins de contracter le présent bail.

Les engagements souscrits ce jour seront automatiquement repris par ladite société.
Si cette société ne devait pas être créée in fine, Monsieur Nicolas MAUMONT restera Preneur au titre du présent bail qui portera droit.

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**",

D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE

Le PRENEUR reconnait qu'il a reçu préalablement toutes les informations utiles, nécessaires et déterminantes à son libre consentement au présent bail, notamment sur les conséquences de toutes les clauses qu'il contient et ses annexes.
Il reconnait également que toutes les clauses du présent contrat ont été préalablement négociées.

AINSI, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le BAILLEUR donne, par les présentes, à bail à loyer au PRENEUR qui les accepte, à titre commercial, conformément au statut des baux commerciaux défini au Chapitre V « du Bail COMMERCIAL » / Titre IV « du Fonds de Commerce » / Livre I du Code de Commerce, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans un ensemble immobilier à usage d'habitation aux étages et commercial au rez-de-chaussée, situé à BORDEAUX (33000), immeuble en copropriété sis 20-22 Cours de l'Argonne, cadastré section DU n°138 et 139, divers locaux d'une surface totale approximative de 200 m², locaux commerciaux anciennement boulangerie et fournil.

Ces locaux sont constitués au rez-de-chaussée, de :

- une boutique en façade et arrière-boutique à la suite formant atelier et entrepôt,
- le droit de passage sous le porche pour ses véhicules et le droit exclusif du parking pour deux véhicules dans la cour.

Le bien loué existe avec toutes ses dépendances, il est constitué des lots 1 (dans bâtiment A) et 2 (dans bâtiment B) de la copropriété représentant respectivement 221/1000 et 249/1000ème soit au total 470/1000ème de la copropriété, tel que décrit et figurant au règlement de copropriété établi le 03/05/1999 par Maître Jean-Luc TROLY, office notarial au 12 place des Quinconces à Bordeaux.
Ledit règlement de copropriété est joint au présent bail en annexe 1, le tout dûment paraphé par les parties.

Tels que ces locaux, qui constituent un tout indivisible, se composent et se comportent, à l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le PRENEUR déclarant parfaitement connaître leur consistance pour les avoir vus et visités en vue de la conclusion du présent bail.

Le PRENEUR déclare trouver les locaux loués exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée et reconnait que le BAILLEUR satisfait pleinement à son obligation de délivrance.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.
Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

Il est précisé entre autres que toute différence entre les côtes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé au présent bail et les dimensions réelles des lieux, ne peut justifier aucune réduction ni augmentation du loyer, les parties contractantes reconnaissant que la superficie des

locaux n'a pas été une condition déterminante de leur consentement et se référant à la consistance des lieux dont ils ont connaissance.
Il est par ailleurs prévu que le PRENEUR aura le simple usage des parties communes, lesquelles ne font pas partie des locaux loués, de sorte que le BAILLEUR est déchargé de toute garantie.

ETAT DES LIEUX

Les locaux loués feront l'objet d'un état des lieux contradictoire lors de la prise de possession du PRENEUR, établi par huissier, à frais partagés.

De même, un état des lieux sera contradictoirement établi par huissier de justice à frais partagés, lors de la restitution des lieux loués par le PRENEUR.

A l'occasion de la prise d'effet d'une cession du présent droit au bail ou d'une cession de quelque nature, qu'elle soit du fonds de commerce, cédant et cessionnaire s'engagent impérativement, à leurs frais exclusifs, à réaliser un état des lieux par huissier, contradictoirement entre eux, en invitant le BAILLEUR à y concourir.
Un exemplaire en original de cet état des lieux sera remis gratuitement au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours de son établissement.

En tout état de cause, le PRENEUR reconnait avoir vu et visité les lieux et en faire son affaire personnelle.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le **1er octobre 2019** pour se terminer le **30 septembre 2028.**

Toutefois, le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, à l'exception des baux conclus pour une durée à neuf ans, des baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, des baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231ter du Code Général des Impôts.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, ou à défaut de demande de renouvellement, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le PRENEUR.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR utilisera les lieux loués, pour la partie commerciale, à usage exclusif de RESTAURANT, à l'exclusion impérative, sauf accord du BAILLEUR, de l'utilisation d'une licence IV, autorisant dans les lieux loués la consommation sur place d'alcool de tous les groupes.

Il ne pourra, à peine de résiliation du présent bail, modifier ou compléter ces destinations sous aucun prétexte, par substitution ou addition d'autres activités, même momentanément, ou prétexte pris des usages locaux.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant à l'obtention et/ou au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le PRENEUR atteste qu'il est un professionnel de (s) activité (s) visée (s) ci-dessus, qu'il est en mesure de les exercer dans les locaux loués et qu'à cet effet, il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires avant de conclure le présent bail.

Le BAILLEUR se réserve expressément le droit de louer d'autres locaux du même immeuble ou de tout autre immeuble dont il est propriétaire, pour une ou des destination (s) similaire (s).

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de **40 000 euros** (quarante mille euros) hors taxes et hors charges, appelable **trimestriellement à terme échu.**

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA, le loyer ci-dessus sera majoré de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer ci-dessus fixé en quatre termes de 10 000 euros HT/HC – payables à terme échu au plus tard au dernier jour de chaque trimestre, par virement automatique sur le compte bancaire indiqué par le BAILLEUR, sans aucune demande de sa part.

Cependant, le BAILLEUR consent expressément au PRENEUR et à titre exceptionnel TROIS MOIS de franchise de loyer en contrepartie de travaux de mise aux normes que le PRENEUR réalisera en même temps que ses travaux d'aménagement et dont une liste est annexée aux présentes et autorisée par le BAILLEUR, soit une gratuité forfaitaire de 10 000 euros HT.
Le PRENEUR commencera donc à payer son loyer à compter du 1er janvier 2020, la première facture lui étant adressée et payable au 31 Mars 2020.

Cette remise de loyer n'exclut pas le paiement des charges afférentes auxdits locaux sur la période de gratuité des 3 mois de loyer.

A titre de condition déterminante et essentielle du présent bail, les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du Code Civil et excluent, à défaut d'accord amiable, toute faculté extrajudiciaire et unilatérale de réduction du montant de loyer.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé variera annuellement et automatiquement en fonction de la variation de l'indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail.

L'indice de base, dernier indice connu à ce jour, est l'indice du **1er Trimestre de l'année 2019**, soit **114.64.**
L'indice correspondant du 1er trimestre sera utilisé chaque année comme indice de base pour déterminer le nouveau montant du loyer.

Toutes les quittances adressées par le BAILLEUR, alors que l'une ou l'autre des parties aurait oublié de faire jouer l'indexation, ne vaudront pas renonciation à faire valoir le jeu de l'indexation.

La différence due en tenant compte de l'indexation restera exigible par le BAILLEUR si le loyer a augmenté.

La première révision interviendra à la date anniversaire de prise d'effet du bail soit le 1er Octobre 2020.

LOYER DE RENOUVELLEMENT

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article L145-34 alinéa 1 du Code du Commerce, comme condition déterminante de leurs consentements, les parties conviennent que le montant du loyer du bail, lors de chaque renouvellement, sera fixé à la valeur locative telle que définie par les dispositions de l'article L145-33 du Code du Commerce, sans autres conditions.

A défaut d'accord entre les parties sur le montant de cette valeur locative, de plein droit applicable aux renouvellements, elles déclarent se soumettre volontairement par la présente clause à la procédure de fixation prévue par les articles R145-23 à R145-33 du Code du Commerce et, corrélativement, attribuent compétence au Juge des Loyers Commerciaux du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble loué.
Corrélativement, elles déclarent s'en remettre à la décision définitive qui sera rendue au titre de la fixation du montant de la valeur locative de l'ensemble des lieux loués lors du renouvellement.

Enfin, les parties conviennent, par dérogation expresse aux modalités de l'article L145-34 dernier alinéa du Code de Commerce, par la présente clause essentielle de leur consentement, que le nouveau loyer sera applicable dès la date d'effet du renouvellement du bail commercial.

CHARGES

1) DEFINITION

a) Charges proprement dites

Outre le loyer, le PRENEUR règlera au BAILLEUR la quote-part lui incombant, au prorata de la surface occupée et de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée, des charges, taxes, prestations et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble loué, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges, à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil qui seules resteront à charge du BAILLEUR.

Les charges dues par le PRENEUR comprennent notamment :

- Le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- Le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives dont le PRENEUR bénéficie notamment les :

    - Frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipements communs,
    - Frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes,
    - Salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et élimination des déchets.

- Ainsi que toute autre charge locative par nature ou de par la loi que le propriétaire pourrait être amené à acquitter en lieu et place du locataire.

Si l'immeuble est en copropriété, le PRENEUR devra régler au BAILLEUR la quote-part des charges, taxes et prestations communes, qui seront réclamées au BAILLEUR par le syndic de l'immeuble, sur la base du règlement de copropriété, dont le PRENEUR a pris connaissance et auquel il s'engage à se conformer pour tout ce qui peut le concerner, incluant les primes d'assurance de l'immeuble et les honoraires du Syndic.
De convention expresse, si l'immeuble est propriété du seul BAILLEUR, comprend plusieurs occupants et s'il n'existe pas de compteur divisionnaire, le montant total des factures d'eau, de gaz et d'électricité et des factures afférentes aux prestations et fournitures collectives dont le PRENEUR bénéficie, sera réparti entre les divers occupants au prorata des surfaces respectives.

S'il existe des compteurs divisionnaires, la consommation à rembourser par chaque occupant sera celle indiquée par son compteur, la différence de consommation enregistrée par le compteur général et le total des compteurs divisionnaires, les frais d'abonnement, taxes et toutes autres sommes figurant sur la facturation globale étant répartis entre les divers occupants au prorata des surfaces respectives.

En cours de bail, le BAILLEUR informera le locataire de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges ci-dessus.

Conformément à l'article L145-40-2 du Code du Commerce, en tout état de cause, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, comportant l'indication de la répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, est annexé. Annexe 2.

b) <u>Impôts, taxes</u>

Le PRENEUR devra en outre rembourser au BAILLEUR, au prorata de la surface occupée et de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, la contribution sur les revenus locatifs, ou la TVA, ou tout autre impôt ou taxe qui leur serait substitué ;
- La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- Le cas échéant, la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage ;
- Et, plus généralement, tous les impôts, redevances, contributions et taxes, actuels et futurs, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Si des charges, taxes ou impôts relatifs à la location venaient à être créés, ou si ceux en cours venaient à être modifiés pendant la location, le PRENEUR les supportera selon les conditions précitées, sauf si leur récupération totale ou partielle est expressément interdite.

2) PAIEMENT

Ces charges, impôts, taxes et prestations seront réglés par le PRENEUR en sus de chaque terme de loyer, selon une provision trimestrielle s'élevant à **1 100 euros hors taxes (mille cent euros).**

Elle pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de l'évolution des charges, dépenses, prestations, impôts et taxes réels.

3) ETAT RECAPITULATIF ANNUEL

Conformément aux articles L145-40-2 et R145-36 du Code du Commerce, lesdits charges, impôts, taxes et redevances donneront lieu à un état récapitulatif portant liquidation et régularisation des comptes de charges, annuellement communiqué par le BAILLEUR au PRENEUR, au plus tard le **30 septembre** de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de **trois mois** de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux conditions suivantes que le PRENEUR s'engage à exécuter.

1) ETAT DES LIEUX LOUES

Conformément aux articles L145-40-2 et R145-37 du Code du Commerce, il est annexé aux présentes :

- L'état récapitulatif chiffré des travaux réalisés dans les trois années précédentes par le BAILLEUR et par la copropriété. Annexes 3 et 4.
- L'état et le budget prévisionnels des travaux envisagés par le BAILLEUR et par la copropriété dans les trois années qui suivront la conclusion du présent bail. Annexes 5 et 6.

Ces documents informatifs actualisés seront communiqués par le BAILLEUR au PRENEUR dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

En conséquence de quoi, le PRENEUR prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, étant précisé que les lieux loués remplissent l'obligation de délivrance à charge du BAILLEUR, sans pouvoir faire aucune réclamation quant à leur contenance, ni pouvoir exiger du BAILLEUR aucun travail de remise en état, de réparations, d'adjonction d'équipements supplémentaires ou de travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la force majeure, l'usure, l'humidité, le salpêtre, les vices de constructions ou tout autre vice ou cause ainsi que par la vétusté, sauf si les travaux relatifs à cette vétusté relevaient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et ce, par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code Civil ; l'ensemble, que ce soit au moment de l'entrée dans les lieux, tout le cours du bail et plus généralement pendant son occupation.

Il en sera de même tout au long du bail.

Les parties aux présentes conviennent en outre que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité avec la règlementation existante, notamment les travaux de mise aux normes, d'hygiène, d'environnement, de législation du travail, d'incendie, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurité, en ce compris tous les frais de contrôle et de travaux pouvant découler de la règlementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, sera exclusivement supportée par le locataire, sauf si les travaux relatifs relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités.
Il déclare être un professionnel de la **restauration** et à ce titre être en pleine capacité de déclarer ces lieux au jour de leur location parfaitement conformes à leur destination.

Un état des lieux sera établi par acte d'huissier à la diligence des parties, et à frais partagés.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

Le PRENEUR connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents.
Le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ces branchements, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

Le PRENEUR exonère le BAILLEUR, comme condition déterminante du présent bail, de toute responsabilité à ce titre, par dérogation absolue aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

2) ENTRETIEN – REPARATIONS - TRAVAUX

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en parfait état dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, en effectuant à ses frais, risques et périls, au fur et à mesures qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations, petites ou grosses ci-après définies.

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR effectuera à ses frais toutes les réparations et tous les travaux d'entretien, de quelque nature qu'ils soient, ainsi que toutes réfections ou tous remplacements qui s'avéreraient nécessaires dans la mesure où cela ne pourrait être réparé, quelle qu'en soit la cause, même dans le cas où ils seraient rendus nécessaires par tous vices même

cachés ou défauts ou cas fortuit ou force majeure ou par vétusté et ce, par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code Civil, à l'exception des travaux qui seuls resteront à la charge du BAILLEUR, relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR aura notamment entièrement à sa charge l'entretien complet et le remplacement, si besoin est, des éléments d'équipement, de la devanture et des fermetures des locaux loués.

Le PRENEUR entretiendra, réparera ou remplacera à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercera aucun recours contre le BAILLEUR en raison des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il devra également maintenir en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture, la façade du magasin.

Le PRENEUR s'engage à entretenir et à remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (fut-ce par vétusté), toutes installations, canalisations, tous appareils, toutes fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception.

Le PRENEUR devra faire ramoner à ses frais les conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que cheminées, poêles, fourneaux, chaudières de chauffage, chauffe-eau... toutes les fois que le besoin sera et au moins une fois l'an par une entreprise qualifiée par l'O.P.Q.C.B.
Il devra en justifier chaque année auprès du BAILLEUR.

Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par tous parasites, rongeurs ou insectes ; il lui appartiendra de prendre toutes mesures pour en éviter l'apparition ou en assurer la disparition.

Il ne pourra faire procéder à aucune installation nouvelle de chauffage ou de climatisation sans approbation préalable et par écrit du propriétaire auquel devra être soumis le projet détaillé de l'installation envisagée.
Cette installation ne devra, en tout état de cause, créer aucune nuisance phonique, thermique ou toute autre nuisance aux autres occupants de l'immeuble ou aux voisins, ni provoquer de risques immédiats ou futurs pour l'immeuble (ventilation, hygrométrie, etc...) ; auxquels cas le PRENEUR s'engage à mettre un terme immédiat aux éventuelles conséquences dommageables engendrées dont il fait son affaire personnelle.
Le PRENEUR aura à sa charge par la suite, l'entretien complet et toutes les réparations nécessaires à l'infrastructure de chauffage et de climatisation.

Plus généralement, le PRENEUR ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR.
Il fera supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants ou voisins ou à entrainer des dégradations de l'immeuble.

Le PRENEUR sera seul responsable de dégâts causés par le gel ou le dégel dont il devra assumer intégralement toutes les réparations consécutives.
Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes dispositions pour les éviter.

Par dérogation aux articles 1719 et 1720 du Code Civil, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, le PRENEUR fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, au lieu et place du BAILLEUR, tous travaux intéressant les locaux loués

qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation ou requis par les services publics et administratifs, qu'il s'agisse notamment de mise aux normes, de mise en conformité, de protection de l'environnement, d'hygiène, de sécurité, d'aménagement des accès à toutes personnes quelle que soit la forme de son handicap (moteur, visuel, auditif ou intellectuel, définitif ou temporaire, etc...) et tous ceux nécessaires pour le respect des obligations et prescriptions techniques de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP), de mise en conformité avec la législation du travail ou pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous les services et installations des locaux.

Le PRENEUR s'oblige à prévenir le BAILLEUR sans aucun retard de toute réparation dont le BAILLEUR a la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard.
Il devra plus généralement prévenir le BAILLEUR de tous désordres ou de toute atteinte qui seraient portés à sa propriété.

Les parties conviennent à titre de condition déterminante et essentielle de leur consentement réciproque, que le PRENEUR ne pourra effectuer lui-même ou faire effectuer de sa propre initiative les réparations incombant au BAILLEUR ; dans le cas contraire, le BAILLEUR pourra refuser de régler les factures et / ou de rembourser les frais engagés.

Le PRENEUR devra souffrir, sans pouvoir en discuter l'urgence et sans aucune indemnité ni diminution de loyer, sous quelque forme que ce soit, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée et quelques incommodités qu'elles lui causent, fut-ce de jouissance et / ou de délivrance, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent et également tous travaux d'amélioration, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement ou de construction nouvelle ou autres quelconques que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter et alors même que la durée de ces travaux excèderait 21 jours et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1724 alinéa 2 du Code Civil.

Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les lieux loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution de ces travaux par le BAILLEUR.

Si, à l'occasion de ces travaux, la dépose ou le déplacement d'enseignes, de mobilier, appareils ou aménagements spécifiques quelconques s'avérait nécessaire, cela s'effectuerait aux frais du PRENEUR ou par ses soins.

3) ASCENSEUR / MONTE-CHARGE

Si l'immeuble est doté d'un ascenseur ou d'un monte-charge, le PRENEUR l'utilisera à ses risques et périls en se conformant aux prescriptions du constructeur. Il sera tenu de rembourser au BAILLEUR le montant des réparations entraînées par les dommages de son fait.

4) CHARGES PLANCHERS

Le PRENEUR s'interdit de faire supporter aux planchers une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble, sous peine en tout état de cause d'être responsable et tenu de toutes les réparations et remise en état consécutives et de tous préjudice en résultant.

5) ENSEIGNES – FACADES

Le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur, sans l'accord écrit et préalable du bailleur et, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires et sous réserve du strict respect permanent de toute règlementation en vigueur s'y rapportant.

Le PRENEUR ne pourra notamment installer une enseigne en façade de l'immeuble qu'après avoir obtenu les autorisations administratives requises, puis l'agrément écrit du BAILLEUR et du syndicat des copropriétaires auxquels auront été préalablement communiquées les dimensions et les conditions de mise en place.

En tout état de cause, cette enseigne ne devra provoquer ni parasites, ni autres nuisances aux divers occupants de l'immeuble ou aux voisins et elle devra être maintenue en bon état par le PRENEUR qui sera tenu, d'une part, de mettre fin et de réparer personnellement tous les inconvénients de voisinage ou conséquences dommageables qu'elle engendrerait et, d'autre part, à la fin de la location, de son enlèvement et de la remise en parfait état de l'emplacement où elle aurait été installée.

6) TRANSFORMATIONS – CHANGEMENTS - EMBELLISSEMENTS

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction, aucune installation, aucun aménagement, aucune amélioration, aucun embellissement, aucun changement de distribution, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de voûtes ou de planchers et, plus généralement, aucune modification aux distributions, constructions et installations existantes, sans l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et du syndicat des copropriétaires, s'il y en a un.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés par le PRENEUR sous sa responsabilité et sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR et / ou du syndicat des copropriétaires dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Si la nature des travaux l'exige, le PRENEUR devra souscrire une assurance « dommages-ouvrage » et en justifier auprès du BAILLEUR et / ou du syndicat des copropriétaires.

Les travaux qu'aurait fait exécuter le PRENEUR selon les conditions précitées resteront sous sa responsabilité, à ses risques et périls.

Ces travaux d'embellissement d'aménagement, d'amélioration, de modifications, d'installation, de démolition, de percement, de construction, seront incorporés de plein droit à l'immeuble, au fur et à mesure de leur réalisation ; ils seront immédiatement acquis aux locaux loués et deviendront immédiatement la propriété du BAILLEUR sans indemnité, par l'effet de l'accession immédiate à la propriété, au fur et à mesure de leur réalisation.

7) OBLIGATIONS DE GARNISSEMENT DES LIEUX – D'EXPLOITATION – D'IMMATRICULATION

Le PRENEUR tiendra les locaux loués constamment garnis de meubles meublants, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Ces locaux devront être constamment ouverts à la clientèle et achalandés aux heures habituelles des jours ouvrables, en dehors des jours de fermeture légale et de fermeture pour congés.

Ces obligations de garnissement des locaux, d'achalandage et d'exploitations effective dans les lieux loués, devront être remplies par le PRENEUR, même après un refus de renouvellement de bail, avec ou sans offre d'indemnité d'éviction, régulièrement signifié par le BAILLEUR, au moins jusqu'à ce que la situation juridique ainsi créée soit définitivement apurée.

Le PRENEUR devra occuper et exploiter personnellement les lieux loués et ne pourra héberger aucun occupant, même provisoirement à titre gratuit.

Il devra être et demeurer inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers.

8) JOUISSANCE

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués paisiblement et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et celle des autres occupants ou des voisins ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Il devra se soumettre au règlement dudit immeuble pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous les bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles.

Il devra en outre se conformer à tous les points du règlement de copropriété dont extrait annexé au présent bail (annexe 1) qui lui est opposable ainsi, le cas échéant, qu'à ses (leurs) modifications ultérieures qui seront portées à sa connaissance.

Il ne devra rien déposer, même momentanément, dans les parties communes sous le porche de l'immeuble (bicyclette, colis, etc...) pour quelque motif que ce soit.

L'usage de la cour est strictement limité au stationnement de deux véhicules et à l'accès des marchandises.
Une issue de secours pourra être aménagée sur la cour mais sous la responsabilité exclusive du PRENEUR.
Enfin, toute utilisation commerciale de la cour pour terrasse commerciale ou autre est strictement interdite, ce que le PRENEUR reconnait expressément.

Le PRENEUR sera exclusivement responsable des conditions d'exercice de son activité, de son comportement personnel, de celui de ses préposés et de toutes les conséquences qu'il devra assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Il fera notamment son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués.
Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le locataire, seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués, conformément à l'article 2 « Entretiens – Réparations – Travaux » du présent chapitre « CONDITIONS ».

Pour le cas où les travaux nécessaires à l'exploitation du PRENEUR ne pourraient être réalisés, il y aurait résiliation automatique du bail sans indemnité par application de l'article 1722 du Code Civil.

Il devra faire son affaire personnelle de sorte que le BAILLEUR ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le BAILLEUR serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du PRENEUR, celui-ci devrait le garantir de toutes sommes, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations dans l'ensemble immobilier, nécessités par l'activité du PRENEUR ou des mesures règlementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

Il souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, gaz, électricité, télécommunications, etc...), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet ; et en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et professionnelles et tous autres impôts dont les locataires sont redevables à un titre quelconque.
Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR, notamment en fin d'occupation, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

9) VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée de son occupation, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son représentant ou ses mandataires ou ses entrepreneurs et ouvriers ou le syndic de copropriété, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires et réaliser tous travaux, après en avoir été averti quarante-huit heures à l'avance.
En cas d'urgence, le BAILLEUR ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux sans préavis, en présence du PRENEUR.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou de relocation, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués par toute personne nantie d'une autorisation du propriétaire ou de ses mandataires tous les jours ouvrables, pendant deux heures fixées par le BAILLEUR.
Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur / ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

10) ASSURANCES

Le PRENEUR assurera les lieux loués pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques et devra en particulier souscrire :

- Une police d'assurance « responsabilité civile », garantissant notamment les conséquences pécuniaires de son exploitation, qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ;

- Une police d'assurance contre les pertes d'exploitation, en cas de sinistre ou d'arrêt involontaire d'activités ;

- Une police d'assurance « dommage aux biens », garantissant notamment ses biens propres contre les risques d'incendie, de court-circuit, d'explosion, de dégât des eaux, de bris de glace, de vol, etc... ; ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers et les différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entrainait pour le BAILLEUR, le syndicat des copropriétaires et/ou tous autres copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes et garantir le BAILLEUR de toute demande de ce chef.

Le PRENEUR s'engage à aviser par lettre recommandée le BAILLEUR et les autres locataires et occupants, de toute cause de risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux, ...), pouvant résulter de son activité ou de toute modification de cette dernière, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à leur paiement pendant toute la durée de son occupation des lieux.
Il justifiera du paiement de ces primes à toute réquisition du BAILLEUR, en produisant le cas échéant un exemplaire de son contrat d'assurance en vigueur et, en tout état de cause, spontanément, à chaque date d'anniversaire du bail, une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance.

De convention expresse, toutes indemnités versées au PRENEUR par toutes compagnies d'assurance en cas de sinistre affectant l'immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté, seront immédiatement reversées par le PRENEUR au BAILLEUR pour tout ce qui concerne la partie immobilière, dans le délai de 8 jours de leur perception.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront couvrir le recours des voisins et des tiers et comporter une renonciation expresse à tous recours contre le BAILLEUR ou ses mandataires ou ses assureurs, à quelque titre que ce soit.

11) RESPONSABILITES - RECOURS

Il est convenu de façon expresse entre le PRENEUR et le propriétaire que ce dernier ne pourra à aucun titre être rendu responsable des vols ou de tous actes criminels ou délictueux dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle, d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux loués et ses affaires personnelles, le BAILLEUR n'ayant pas de convention expresse la charge de faire surveiller l'immeuble.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, d'interruption, même prolongée, et pour quelque cause que ce soit, du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres aux locaux loués.

Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où sans faute de sa part dûment établie, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau, de télécommunications, etc...

En cas d'inondations ou d'infiltrations de quelque provenance que ce soit, notamment par refoulement d'égouts, d'humidité, fuites, le BAILLEUR ne sera aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts, le PRENEUR s'engageant à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

En cas de troubles apportés à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devra agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins, de nature à entrainer un trouble de jouissance sans aucun recours contre le BAILLEUR.

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

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

12) DESTRUCTION ET INTERDICTION ADMINISTRATIVE DES LOCAUX LOUES

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction totale ou partielle par suite d'incendie ou tout autre évènement et en cas d'interdiction de l'usage des locaux loués sur décision (s) administrative (s), le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, si bon semble au propriétaire, le PRENEUR renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix ;

13) SOUS-LOCATION – LOCATION GERANCE – CESSION - TRANSFERT

a) Sous-location – Location Gérance

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit de tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite, sauf consentement préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location préalablement autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer et des charges à l'égard du BAILLEUR et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location autorisée ne sera en toute hypothèse consentie par le PRENEUR qu'à ses risques et périls et il s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire et de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

En cas de location-gérance, pour recueillir l'agrément du BAILLEUR qui est obligatoire aux termes du présent bail, le PRENEUR devra lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois à l'avance le projet dudit acte.
Une copie de l'acte signé devra être remise gratuitement au BAILLEUR dans le délai de 15 jours des signatures.

Le locataire gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit à l'égard du BAILLEUR.

b) Cession

I. Tout transfert du droit au bail, quelle qu'en soit la forme, ne pourra voir lieu qu'avec l'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR
Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de transmission isolée du droit au bail, sous quelque forme que ce soit.
Dans un tel cas, le BAILLEUR, pour pouvoir donner son agrément, devra être averti par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois avant la date de l'acte projeté dont un projet lui sera adressé.
Si le BAILLEUR a donné son agrément, il devra être appelé à concourir à cet acte.

II. Au cas de cession du droit au bail au successeur dans le fonds de commerce, projet de l'acte de cession globale dudit fonds de commerce devra être préalablement communiqué au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois à l'avance.
Le BAILLEUR sera obligatoirement appelé à intervenir à l'acte de cession.

III. Dans tous les cas, un exemplaire en original de l'acte intervenu devra être remis gratuitement et immédiatement au BAILLEUR pour lui servir de titre.

IV. Si des loyers arriérés, en principal, charges et accessoires sont dus au jours de la cession définitive, de quelque nature qu'elle soit, cette dernière ne pourra avoir

lieu que contre règlement simultané à la cession dudit arriéré au BAILLEUR avec stipulation et engagement corrélatifs dans l'acte de cession.

V. Tout cédant restera solidairement tenu avec tous les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et de ses accessoires, de l'exécution de l'intégralité des clauses et conditions du présent bail ainsi que de tous indemnités, dommages et intérêts ou toutes autres condamnations judiciaires qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR jusqu'à la fin effective du présent bail quelle qu'en soit la cause, sans aucune obligation d'information du défaut de paiement du cessionnaire ; et ce par dérogation expresse, condition déterminante du consentement du BAILLEUR, acceptée par le PRENEUR, aux conditions et modalités des articles L145-16-1 et L145-16-2 du Code du Commerce.
Les cessionnaires successifs resteront, à titre indivisible et solidaire, tenus de ces engagements dans les mêmes conditions.
De même, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de son apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du BAILLEUR, de toutes obligations nées du présent bail, frais et indemnisations qui pourraient résulter de son inexécution, ce que le PRENEUR s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

14) RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité, eau, téléphone, etc ..., de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyer et accessoires.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état, conformément à l'ensemble des obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement lors de la restitution des clés, dans les conditions prévues au chapitre « ETAT DES LIEUX » du présent bail.

PACTE DE PREFERENCE DU BAILLEUR

Au cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, le PRENEUR ou ses ayant-droits se décidaient à vendre le fonds de commerce qui est exploité dans les lieux loués ou le droit au bail, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions suivantes :

1) Le PRENEUR sera tenu de faire connaître au BAILLEUR avant de réaliser la vente, l'identité ou la raison sociale du candidat avec lequel il projette la cession, le prix offert par celui-ci et ses modalités de paiement, ainsi que toutes les conditions générales et particulières de la cession projetée.

2) A cet effet, le rédacteur de l'acte de cession notifiera au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de recueillir la signature des parties, l'intégralité du projet de l'acte de vente envisagé.

3) A égalité de prix, de modalités et de conditions, le PRENEUR sera tenu de donner la préférence au BAILLEUR sur tous les autres candidats. En conséquence, la notification précitée vaudra offre ferme de contracter avec le BAILLEUR ou tout tiers que ce dernier pourra se substituer.

4) Le BAILLEUR disposera d'un délai d'un mois à compter du jour de la notification de l'acte de cession projetée, comme ci-avant exposé, pour user de son droit de préférence pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qu'il se substituerait. A défaut, le PRENEUR pourra librement céder au cessionnaire dont l'identité aura été révélée au BAILLEUR comme sus-prévu ; à charge toutefois pour le PRENEUR de respecter toutes les modalités et conditions fixées par l'article 13 « CESSION » chapitre « CONDITIONS » du présent bail.

5) Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas concordance entre les clauses de l'acte définitif de cession et la notification précédemment effectuée à l'endroit du BAILLEUR comme indiqué ci-avant, il appartiendrait au rédacteur de l'acte de cession d'en avertir immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception le BAILLEUR qui disposera alors d'un droit de substitution. Le présent pacte de préférence sera opposable au PRENEUR , à tous ses ayant-droits ou ayant-causes, à titre onéreux ou gratuit, sans limitation de durée, en ce inclus durant les renouvellements successifs du présent bail.

DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUES

Par dérogation à l'article L145-46-1 du Code du Commerce, de convention expresse, le PRENEUR ne bénéficiera d'aucun droit de préemption ou préférence en cas de vente des locaux loués.

CLAUSE RESOLUTOIRE - RESILIATION

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer contractuellement ou judiciairement fixé, en ce inclus le loyer provisionnel de l'article L145-57 du Code du Commerce, ou des accessoires à leur échéance, du rappel des loyers dus lors des indexations contractuelles, des révisions légales ou après fixation du loyer de renouvellement, des indemnités d'occupation, soit en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter mentionnant ce délai conformément à l'article L145-41 du Code du Commerce non suivi d'effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référés pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du PRENEUR par ordonnance exécutoire par provision, nonobstant appel.

Tous frais de procédure, honoraires, frais de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification (prévus par l'article L143-2 du Code de Commerce) seront à la charge du PRENEUR.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, les loyers payés d'avance resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire provenant du fait du PRENEUR, le dépôt de garantie mentionné ci-dessous demeurera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.
Il en sera de même lorsque dans le cadre d'une procédure collective, il est mis fin au bail en application de l'article 641-12 du Code du Commerce.

En outre, si le PRENEUR persistait à occuper les lieux, malgré le défaut de titre d'occupation après résiliation de plein droit ou judiciaire, il devra payer outre les charges, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer expiré majoré de 50% et ce jusqu'à complète libération des lieux et restitution des clés.

CLAUSE PENALE

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, en cas de non-paiement, à son échéance, d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer, charges ou provisions sur charges et quarante-huit heures après une mise en demeure formulée par simple lettre recommandée, la somme due sera majorée de 10% (dix pour cent) et le PRENEUR sera tenu de rembourser les frais et honoraires d'avocat, que le BAILLEUR aura été amené à avancer pour récupérer ladite somme et ce en sus des frais de commandement et autres dépens.

DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR versera au BAILLEUR à la signature des présentes, la somme de **20 000 euros** (vingt mille euros) correspondant à 6 mois de loyer, soit 2 trimestres de loyer, à titre de dépôt de garantie au titre du paiement du loyer et des charges ainsi que de l'exécution parfaite de toutes les clauses du présent contrat.

Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance du locataire, deux mois après remise de toutes les clés et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le PRENEUR au titre de l'exécution du présent bail.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts, le loyer ayant été fixé en conséquence.
Lors de chaque augmentation de loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

En cas de défaut d'exécution par le PRENEUR de l'une quelconque des obligations résultant du présent bail, le dépôt de garantie sera immédiatement, de plein droit et automatiquement acquis au BAILLEUR par compensation, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

Dont quittance (sous réserve d'encaissement du paiement par chèque).

DIAGNOSTICS ET INFORMATION DU PRENEUR

1) Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR, qui se déclare satisfait, des risques naturels miniers et technologiques applicables au lieu de l'immeuble objet du présent bail.

L'état des risques naturels miniers et technologiques du périmètre dans lequel sont situés les locaux loués, établi le 20 septembre 2019 par EQUATION ARCHITECTURE à partir des informations mises à disposition par le Préfet est annexé. Annexe 7.

En application de l'article L125-5-IV du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare que depuis son acquisition de l'immeuble, ces biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre.

2) A titre informatif, ayant eu une valeur purement indicative excluant que le PRENEUR puisse s'en prévaloir à l'encontre du BAILLEUR, ainsi qu'il en résulte de l'alinéa 2 de l'article L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est également annexé le diagnostic de performances énergétiques établi par EQUATION ARCHITECTURE en date du 20 septembre 2019. Annexe 8.

AMIANTE

Cet immeuble étant antérieur à juillet 1997, il est annexé au présent bail la fiche récapitulative du rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 20 septembre 2019 par EQUATION ARCHITECTURE. Annexe 9.

Le PRENEUR déclare avoir connaissance des éléments contenus dans cette fiche, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenés à effectuer les travaux autorisés dans les locaux loués, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra exécuter ces travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes les formalités préalables, sous sa responsabilité.

Il s'engage également avant tous travaux, à faire intervenir un diagnostiqueur amiante pour déterminer si lesdits travaux vont toucher à des éléments amiantés, dont il assumera seul le coût sans demande au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et règlementaires en vigueur en matière d'amiante applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché.

En tout état de cause, que ce soit dans le cadre des travaux, réparations, entretien et autres dont le PRENEUR a la charge, ou par principe, tous les travaux de désamiantage nécessaires sont à la charge exclusive du PRENEUR.

PLOMB

NEANT

DEPOLLUTION

Le PRENEUR s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Dans le cas où, malgré toutes ces précautions, les activités exercées par le PRENEUR devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le PRENEUR en supporterait toutes les conséquences en résultant, de sorte que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ce sujet. Notamment, le PRENEUR fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ces déchets à ses frais exclusifs.

Le PRENEUR équipera la cuisine du restaurant d'un équipement règlementaire dit « bac à graisse ».
Il s'oblige à en assurer l'extraction et à prévenir tous désagréments notamment d'odeurs ou de parasites, insectes nuisibles liés à cet équipement.

TOLERANCE – MODIFICATION - INDIVISIBILITE

Aucune tolérance de la part du BAILLEUR, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entrainer aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages.

Le présent bail exprime en intégralité l'accord des parties et annule et remplace toute convention antérieure, écrite ou orale, s'y rapportant directement ou indirectement.

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

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

Les parties conviennent en outre que les locaux loués forment un tout indivisible et que le présent bail est lui-même déclaré indivisible à leur profit.

DROIT D'ENTREE

Sans objet.

CAUTION PERSONNELLE

A la garantie des engagements souscrits dans le présent bail et de la parfaite exécution de l'ensemble de toutes ses clauses sans aucune exception, se porte caution solidaire et indivise sans bénéfice de discussion :

- Monsieur Nicolas MAUMONT,
- Son associé, Monsieur AHYI-SENA KEVIN

Monsieur AHYI-SENA KEVIN était absent ce jour, jamais le 31 octobre 2019 en l'absence de signature de sa caution, la caution de Monsieur MAUMONT pera seule garant des engagements pris ce jour, ce que Monsieur MAUMONT reconnait et accepte expressement.

Il se porte caution personnelle solidaire et indivise sans bénéfice de discussion tant pour ses engagements personnels qu'au nom et pour le compte de la société à constituer, garantissant le BAILLEUR contre tout manquement à ses obligations de la part de ladite Société, en ce compris le paiement des loyers et charges du dit Bail.

Il est ici précisé que cette caution constitue une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR aux présentes en l'absence de laquelle il n'aurait pas contracté.

Lesdites cautions sont annexées aux présentes après mention

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations des présentes, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

6) Les parties ci-dessus désignées sous le vocable le « PRENEUR »,
7) Les héritiers ou représentants de tout PRENEUR décédé,
8) Le ou les PRENEURS survivants et les héritiers ou représentants du ou des PRENEURS décédés.

FRAIS -ENREGISTREMENT - HONORAIRES

Les frais et honoraires de rédaction du présent bail et de tout bail renouvelé, les droits de timbre d'enregistrement, quels qu'ils soient ou quelle que soit leur nature, qui pourraient être perçus seront à la charge du PRENEUR.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués, avec attribution de juridiction aux juridictions de la situation des locaux loués, le BAILLEUR à son domicile sus-indiqué.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacune d'elles, plus un éventuellement pour l'enregistrement.

Fait à MERIGNAC,

Le 28 Septembre 2019

LE BAILLEUR **LE PRENEUR**

Pièces annexes :

1) Copie règlement de copropriété,
2) Inventaire et répartition des charges, impôts, taxes et redevances,
3) Etat récapitulatif chiffré des travaux réalisés dans les trois dernières années par le BAILLEUR – NEANT
4) Etat récapitulatif chiffré des travaux réalisés dans les trois dernières années par la copropriété,
5) Etat et budgets prévisionnels de travaux envisagés dans les trois prochaines années par le BAILLEUR – NEANT
6) Etat et budgets prévisionnels de travaux envisagés dans les trois prochaines années par la copropriété,
7) Etat des risques miniers et technologiques en date du 20/09/2019 par EQUATION ARCHITECTURE
8) Diagnostic de performance énergétique en date du 20/09/2019 par EQUATION ARCHITECTURE
9) Fiche récapitulative du diagnostic amiante en date du 20/09/2019 par EQUATION ARCHITECTURE
10) Engagements de caution personnelle solidaire et indivise

11) Relevé des compteurs.

EDF compteur fermé

GAZ compteur absent

EAU 1) Sous compteur dans le local = 6478 m3

2) Sous compteur à relever et à repérer.

Département :
GIRONDE

Commune :
BORDEAUX

Section : DU
Feuille : 000 DU 01

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

Date d'édition : 19/09/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

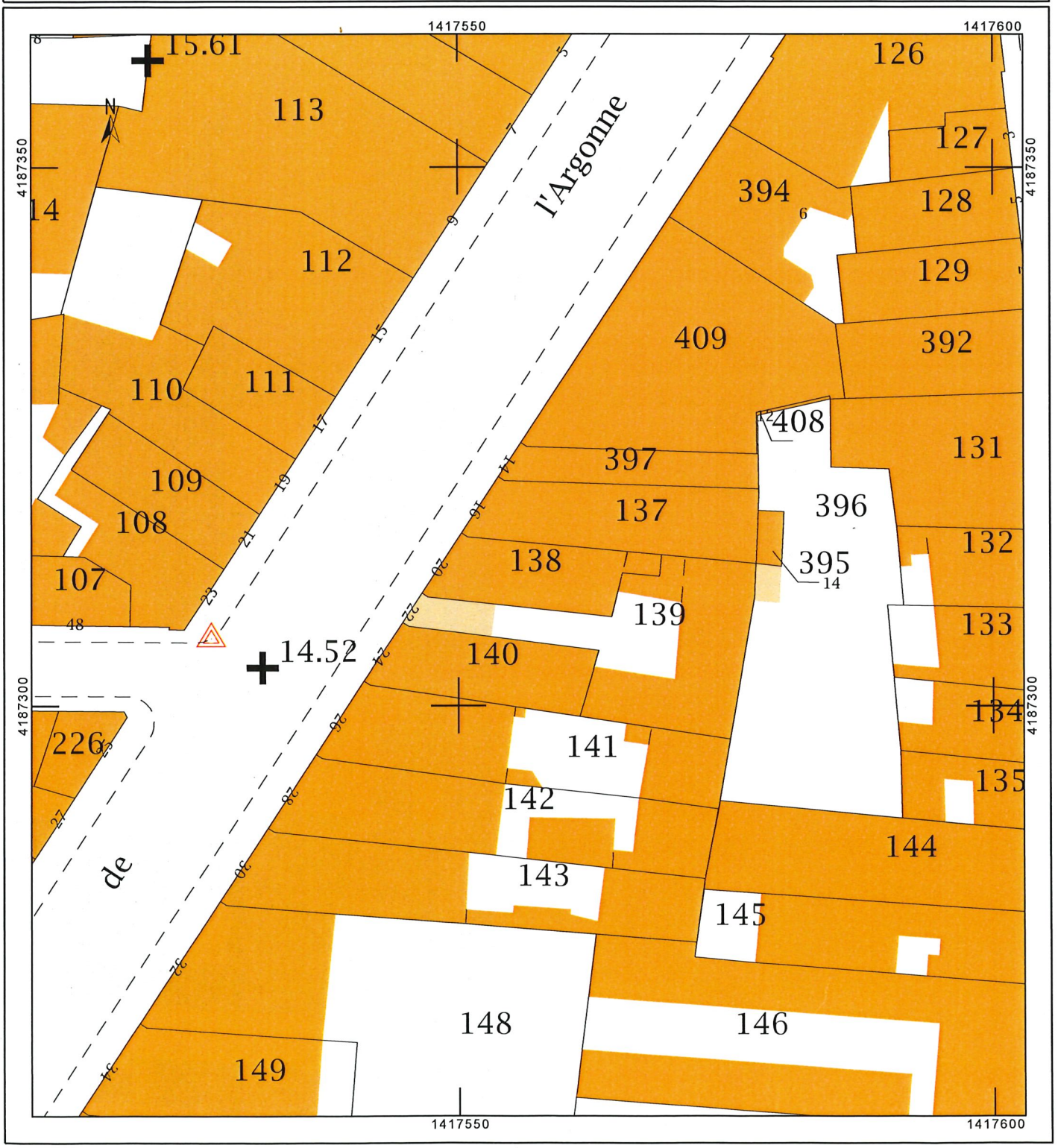
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
Cité Administrative - Boite 53 Tour B - 14ème Etage 33090
33090 BORDEAUX
tél. 05.56.24.85.97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



OFFRE DE LOCATION

Entre les soussignés :

AGENCE IMMOBILIERE SOGIMO
dont le siège est sis 1, rue de Condé – 33000 BORDEAUX
SARL CODEME au capital de 40 000 €
RCP et Garantie Financière ALLIANZ IARD 110 000 €
8, avenue du Stade de France – 93218 LA PLAINE ST DENIS CEDEX
Carte Professionnelle 3301 2016 000 015 477 – BORDEAUX
N°RCS 352 510 929 – APE 6831 Z
Tel : 05 56 33 27 36 Fax : 05 56 91 40 69

D'une part le Mandataire

Et
Monsieur MAUMONT Nicolas né le 31 octobre 1991 à TALENCE
Demeurant : 89, avenue Léon Blum - Résidence Les Mosaïques - Appartement 107 – 33110 LE BOUSCAT
Agissant tant pour son nom propre que pour une société en cours de formation, dont il sera le dirigeant
Portable : 06-62-00-78-66 - Email : maumont.n@outlook.com

D'autre part, le(s) Preneurs (s)

Et
Société **FONCIERE DE SEGUR**
Représentée par : Monsieur Jean-Louis GUY Sis 3, Avenue de la Foret – 33700 MERIGNAC

D'autre part, le(s) Bailleurs (s)

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Le(s) Bailleur(s) se propose(nt) de donner en location à usage : **Commercial**

A compter de la date suivante : 1er **octobre 2019**

Le bien suivant : **Local commercial**

D'une surface approximative de : **200 m²**

Composé de : **Un local commercial avec ancien fournil.**
L'état général du local nécessite d'importants travaux de mise aux normes que le locataire accepte de prendre en charges par des travaux de rénovation qu'il exécutera pour créer son restaurant.

Situé : **20, cours de l'Argonne – 33000 BORDEAUX**

Tenant compte de la législation et le type de bien et sa destination, la durée du bail sera de **9 an(s)** et sera régit par Le décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux et ses avenants modificatifs

LOYER CONVENU

Le loyer principal trimestrielle payable à terme échu sera de :	10.000,00 €
La provision pour charges trimestrielle payable à terme échu sera de :	1.103,01 €
Si le loyer est assujetti à la TVA elle sera de :	2.220,60 €
Les frais de quittancement seront de :	0,00 €
TOTAL DU LOYER A PAYER PAR TRIMESTRE ECHU	13.323,61 €
Le dépôt de garantie correspond à 6 mois de loyer pour un montant de :	20.000,00 €
La commission de location du mandataire seront de : 12.000 € HT + TVA récupérable 2.400 €	14.400,00 €

MN

CONDITIONS SUSPENSIVES :

a) que le bailleur accepte la candidature du preneur
b) que le bailleur accepte l'activité du preneur qui est : **Restaurant**

CONDITIONS PARTICULIERES

a) le(s) preneur(s) s'engage(nt) à fournir à l'agence SOGIMO un dossier complet attestant de leurs revenus mensuels, 10 jours avant la signature du bail, afin de permettre au(x) bailleur(s) d'étudier la solvabilité des candidats locataires

b) il(s) s'engage(nt) à verser au plus tard le jour de la signature du bail, la somme de **20.400,00 €** correspondant :

Au solde de la commission du mandataire pour un montant de	400,00 €
Au solde ou au paiement du dépôt de garantie pour un montant de	20.000,00 €
Et de 90 jours de loyer du premier terme de location pour un montant	0,00 €

c) **Le preneur devra justifier d'une assurance multirisque et en fournir une attestation à la prise de possession. Un état des lieux sera rédigé à la remise clés.**

d) **Le Bailleur consent la gratuité de 3 mois de loyer, en contrepartie de travaux de mise aux normes que le Preneur réalisera en même temps que ses travaux d'aménagement et dont une liste sera annexée au bail et autorisée par le Bailleur.**

DUREE

Cette promesse de location est consentie et acceptée par les soussignés pour une durée de **14 jours** à compter de sa signature, elle se terminera le **30 septembre 2019** à 18 heures.

Jusqu'à cette date le(s) preneur(s) pourra (ont) se rétracter, sans motifs, par courrier recommandé avec accusé de réception, adressé au mandataire et les sommes versées à la réservation lui seront immédiatement restituées.
Sans annulation constatée, dans le délai indiqué ci-dessus, la réservation du bien deviendra effective et l'engagement de location sera irrévocable le même jour à 19 heures.

Toutefois, si la location était refusée après cette date par le(s) preneur(s), il(s) accepte(nt) que toutes les sommes versées à la réservation restent acquises au mandataire au titre d'honoraires car celui-ci aura alors exécuté sa mission complète.

Les soussignés acceptent ces conditions et, en attendant la signature du contrat de location, le(s) réservant(s) verse(nt) au mandataire la somme de **14.000 € (Quatorze mille euros).**

A titre d'acompte sur le montant des engagements ci-dessus, à savoir :
Pour la commission de l'agence SOGIMO .....**14.000 €** ☐Chèque n°.4826064.....
Important ce chèque ne sera remis à l'encaissement qu'après la signature du bail.

Si la présente candidature était refusée par le(s) bailleur(s) ou son représentant, l'acompte ci-dessus indiqué serait rendu sans délai et dans son intégralité au(x) preneur(s).

Fait à Bordeaux, 17 septembre 2019

Le Bailleur ou son représentant	Le Preneur	L'Agence SOGIMO

MW

AGENCE IMMOBILIERE SOGIMO
S.A.R.L. CODEME au capital de 40 000 €
Toutes transactions et fonds de commerce
1, rue de Condé - 33000 BORDEAUX
R.C.P. et garantie Financière ALLIANZ IARD 110 000 €
CPI 3301 2016 000 015 477
N° RCS 352 510 929 - APE 6831 Z
Tél. : 05 56 30 25 00 - 09 67 06 25 00
Email : secretariat@sogimo.fr

L'Agence et le Bailleur se réservent le droit de refuser la location du bien ci-dessus désigné après consultation des pièces justificatives qui doivent être fournies par le(s) preneur(s), dans ce cas, toutes les sommes versées seront restituées au candidat locataire, sans indemnité de part et d'autre. Toute constatation de fausses déclarations, falsifications de documents ou autre moyen employé par le(s) preneur(s) pour induire en erreur l'appréciation de sa solvabilité, entraînera la nullité de la présente promesse de location et l'application d'une clause pénale et indemnité dédit fixé aux sommes versées par le(s) réservant(s). Dans ce cas extrême de mauvaise foi, aucun remboursement ne serait fait au(x) preneur(s).

ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE
Articles 2011 à 2039 du Code Civil
Article 22-1 Loi 89-462 du 6 juillet 1989
Article 23 Loi 94-624 du 21 juillet 1994

Cpie

JE SOUSSIGNE :

Monsieur MAUMONT Nicolas demeurant au 86 avenue léon Blum Residence les mosaique appt 107 33110 le Bouscat.

Déclare avoir participé EN TANT QUE CAUTION à la signature du contrat de location suivant :

RENSEIGNEMENT CONTRAT DE LOCATION

Conclu le 28 février 2019
à MERIGNAC (33700), entre :

Monsieur MAUMONT Nicolas agissant tant a son nom personnel qu'au nom d'une societe commercial a constitué

le PRENEUR d'une part,

Et La SARL « **FONCIERE DE SEGUR** »,

le BAILLEUR d'autre part,

RAPPEL DES PRINCIPALES CONDITIONS DE LOCATION

Dans un ensemble immobilier à usage d'habitation et commercial, situé à BORDEAUX (33000), sis 20/22 cours de l'Argonne, cadastré section DU n° 138, 139, lesdits locaux à destination de restaurant,

Ces locaux sont constitués des lots de copropriété suivants : n°1 dans le bâtiment A et n°2 dans le bâtiment B.

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années à compter du 1er Octobre 2019

Loyer annuel : 40 000 € HT et HC soit 48 000 € TTC
Provision pour charges annuelle : 4 400 € HT (impôt foncier inclus) soit 5 280 € TTC.
Indice de révision du loyer : l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, l'indice pris pour base pour la fixation du loyer ci-dessus étant celui du 1er trimestre 2019 (114.64).

DECLARATION DE LA CAUTION

Je déclare me porter caution des engagements pris tant par moi-même en tant qu'exploitant commercial du futur restaurant que pour le compte de la société à constituer dans le contrat ci-dessus défini et m'engage à garantir la satisfaction de toutes ses obligations, de manière solidaire et indivise, sans bénéfice de discussion, pour le paiement de toutes sommes, loyers éventuellement révisés, indemnités, charges, réparations, frais éventuels de procédure et plus généralement de tout ce qu'il pourrait devoir en vertu du contrat précité.
Le présent cautionnement est donné pour une durée de trois années à compter de la prise d'effet du bail soit jusqu'au 30 septembre 2022.
Je déclare avoir reçu un exemplaire original du bail précité et être ainsi totalement informé de la nature et de la portée de mon cautionnement et de l'étendue de mon obligation.

MN MN.

(1) Rayer les mentions inutiles **Ci-après : Mention manuscrite de la caution →**

MENTION MANUSCRITE de la CAUTION

JE LE CONFIRME en recopiant de ma main la mention ci-après :

Bon pour caution solidaire de toutes les sommes , loyers, indemnités, charges, frais de réparation et procédure qui pourraient être dus par moi-même en tant qu'exploitant personnel ou pour la société à constituer qui reprendrait mes engagements en vertu du contrat précité dont je déclare avoir reçu un exemplaire, le loyer annuel initial étant fixé à **48 000 TTC** (Quarante-huit mille euros TTC) et les provisions sur charges à 5 280 euros TTC (Cinq mille deux cent quatre-vingt euros) révisable chaque année selon variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux.

Je déclare parfaitement connaître la nature et l'étendue de l'obligation que je contracte et avoir été informé que lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application de la loi du 21 juillet 1994.prévoit une durée égale à la durée de la location. Toutefois en accord avec le Bailleur ma présente caution sera limitée aux trois premières années du bail soit jusqu'au 30 septembre 2022.

Je déclare avoir reçu un exemplaire original du bail précité et être ainsi totalement informée de la nature et de la portée de mon cautionnement et de l'étendue de mon obligation

Bon pour caution solidaire de toutes les sommes loyers, indemnités, charges frais de réparation et procédure qui pourraient être dus par moi-même en tant qu'exploitant personnel ou pour la société à constituer qui reprendrait mes engagements en vertu du contrat précité dont je déclare avoir reçu un exemplaire, le loyer annuel initial étant fixé à 48 000 TTC (Quarante-huit mille euros TTC et les provisions sur charges à 5280 TTC (cinq mille deux cent quatre vingt euros révisable chaque année selon variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux

Je déclare parfaitement connaître la nature et l'étendue de l'obligation que je contracte et avoir été informé que lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application de la loi du 21 juillet 1994 prévoit une durée égale à la durée de la location. Toutefois en accord avec le bailleur ma présente caution sera limitée aux trois premières années du bail soit jusqu'au 30 septembre 2022

Je déclare avoir reçu un exemplaire original du bail précité et être ainsi totalement informée de la nature et de la portée de mon cautionnement et de l'étendue de mon obligation

SIGNATURE

Fait à MERIGNAC, le 28/05/19
En 1 exemplaire

Bon pour caution solidaire et indivire sans benefice de discussion.

LA CAUTION
(signature + mention « lu et approuvé »)
Bon pour caution solidaire et indivise sans bénéfice
De discussion

LE LOCATAIRE
(signature + mention « lu et approuvé, caution acceptée »)
lu et approuvé, caution acceptée

VILLE DE BORDEAUX

Immeuble sis Cours de l'Argonne n° 20 et 22

REGLEMENT DE COPROPRIETE

S.C.P. J. et C.
PATA.LAVIGNE
Géomètre - Expert D.P.L.G.
62 Avenue Carnot
BORDEAUX.CAUDERAN
Tél: 56.08.59.22

3272-D LE 23/4/90

REGLEMENT de COPROPRIETE

Concernant la vente par lots
d'un immeuble sis à *BORDEAUX*

20 - 22 Cours de l'Argonne

E X P O S E

Le règlement de copropriété qui va suivre est destiné à régler les rapports de voisinage ainsi que les droits et les charges respectifs des futurs propriétaires, ayants droits ou ayants causes.

Tous les futurs copropriétaires devront s'y conformer comme étant la loi commune à tous.

Déposé en l'Etude de :

- *Maître MASSIE*
  Notaire
  15, route de Léognan
  33170 GRADIGNAN

Il sera obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou futurs de l'une ou plusieurs parties de l'immeuble.

Dès que la division de l'immeuble sera devenue effective, les copropriétaires se trouveront groupés en un syndicat représentant légal de la collectivité.

Ce syndic aura son siège soit dans l'immeuble, soit au domicile du syndic.

Une expédition du présent règlement sera publiée au **Bureau des Hypothèques de BORDEAUX**, conformément aux dispositions de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965, modifiée par la Loi n° 85-1470 du 31 Décembre 1985, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et du Décret 67-223 du 17 Mars 1967 modifié par le Décret n° 86-768 du 9 Juin 1986, et aux dispositions légales portant réforme à la publicité foncière.

Cet immeuble est cadastré sous la référence ***section DU n° 138 et 139 pour une superficie de 370 m2.***

La construction se décompose en trois bâtiments :

- Bâtiment A : élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et de deux étages avec grenier sur partie, terrasse au 1er étage.
- Bâtiment B : il s'élève sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée.
- Bâtiment C : il s'élève sur terre-plein d'un rez-de-chaussée d'un étage carré.

Cet immeuble confronte :

- Du Nord Ouest au Cours de l'Argonne sur 9,80 m,
- Du Nord Est aux Etablissements DORIZON Frères sur 26,80 m,
- Du Sud Est aux Etablissements DORIZON Frères sur 16,50 m environ
- Du Sud Ouest à PELGE sur 14,20 m et à LERCARI sur 17,60 m après un angle en retranchement de 6,40 m.

Pour déterminer exactement la configuration de chaque lot, un croquis descriptif de division a été dressé d'après les plans établis par **la S.C.P. Jacques et Christian PATA- LAVIGNE, géomètres-experts DPLG,** et annexé aux présentes.

Les lots y figurent savoir :

- **LOT 01** *(sous teinte rose)*
  rez-de-chaussée

- **LOT 02** *(sous teinte bleu ciel)*
  rez-de-chaussée

- **LOT 03** *(sous teinte noire)*
  rez-de-chaussée

- **LOT 04** *(sous teinte verte)*
  1er étage

- **LOT 05** *(sous teinte rouge)*
  1er étage

- **LOT 06** *(sous teinte marron)*
  1er étage

- **LOT 07** *(sous teinte jaune)*
  2ème étage

- **LOT 08** *(sous teinte orange)*
  2ème étage

ARTICLE 1

PARTIES PRIVATIVES AFFECTEES A CHACUN DES COPROPRIETAIRES

Cette propriété comprendra notamment, sans que cette énumération purement énonciative soit limitative :

- les portes d'entrée des appartements et les portes de communication,

- les enduits des murs, les divisions intérieures (cloisons, menuiseries),

- les parquets, carrelages, revêtements de sols, y compris les aires, formes et lambourdes, les plafonds,

- les fenêtres y compris les persiennes et volets de toutes sortes,

- les canalisations à l'intérieur des appartements et locaux à partir des chutes et colonnes de distribution commune,

- les placards, étagères et penderies, en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements,

- les installations sanitaires dans les appartements et locaux, y compris les WC depuis les appareils jusqu'aux chutes communes.

Les séparations entre appartements, boxes, dépendances, etc, seront mitoyennes entre les copropriétaires intéressés si ces séparations ne sont pas constituées par un mur faisant partie de l'ossature générale de l'immeuble.

La désignation des lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote part indivise des parties communes. Cette quote part est exprimée en millièmes.

Observation ici faite que les numéros des lots contenus dans cette désignation se réfèrent exclusivement aux indications portées sur le plan et annexées, à l'exclusion de toutes autres et, notamment, de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes ou emplacements.

Les lots de l'ensemble, objets des présentes, comprennent :

- **LOT 01** *(sous teinte rose)* comprend
au rez-de-chaussée : un local à usage commercial

Quote-part
dans les parties communes générales : *221/1 000e*

- LOT 02 *(sous teinte bleu ciel)* comprend
au rez-de-chaussée : un local à usage commercial ou d'habitation.

Quote-part
dans les parties communes générales : *249/1 000e*

- LOT 03 *(sous teinte noire)* comprend :
au rez-de-chaussée : un local à usage d'habitation.

Quote-part
dans les parties communes générales : *85/1 000e*

- LOT 04 *(sous teinte verte)* comprend
au 1er étage : un local à usage d'habitation.
Quote-part
dans les parties communes générales : *87/1 000e*

- LOT 05 *(sous teinte rouge)* comprend
au 1er étage : un local à usage d'habitation.

Quote-part
dans les parties communes générales : *105/1 000e*

- LOT 06 *(sous teinte marron)* comprend :
au 1er étage : un local à usage d'habitation avec terrasse.

Quote-part
dans les parties communes générales : *132/1 000e*

- LOT 07 *(sous teinte jaune)* comprend :
au 2ème étage : un local à usage d'habitation.

Quote-part
dans les parties communes générales : *115/1 000e*

- LOT 08 *(sous teinte orange)* comprend :
au 2ème étage : un grenier.

Quote-part
dans les parties communes générales : *6/1 000e*

TOTAL = 1 000/1 000e

ARTICLE 2

PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'immeuble sont :

1 - la totalité du sol bâti et non bâti,

2 - les murs de fondation, de pourtour et de refend des bâtiments mitoyens ou dépendant exclusivement de l'immeuble,

- les têtes et gaines de cheminées et de ventilation, étant précisé que seuls les copropriétaires desservis en auront la charge,

- les ornements des façades à l'exception des garde-corps des fenêtres, volets de toutes sortes ou autres fermetures,

3 - les toits et leurs charpentes l'exception des parties vitrées mobiles éclairant des parties privées,

- tous les éléments d'équipement commun y compris les canalisations afférentes qui traversent des locaux privatifs,

- le gros oeuvre des planchers à l'exception du parquet ou tout autre matériau formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond,

4 - les cheneaux, les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, étant précisé que les tuyaux d'écoulement des eaux usées ne seront communs que dans les parties où ils collectent les eaux de plusieurs lots et que seuls les copropriétaires desservis en auront la charge,

5 - la fosse d'aisances et les installations disposées pour le tout-à-l'égout,

6 - le compteur d'eau et ses colonnes montantes amenant l'eau aux divers étages, à l'exception des canalisations particulières à chaque lot,

7 - les installations qui seraient disposées pour l'éclairage des parties communes, l'ouverture de la porte d'entrée, interphone,

8 - les antennes collectives de radio et de télévision et les câbles de distribution, non comprises les prises dans les locaux privatifs,

9 - les parties suivantes :

Dans le bâtiment A :
Escalier 1, palier 2, escalier 3, palier 4.

Parties communes aux bâtiments A, B et C :
Passage sous voûte 6.

Cour 5 :
Partie privative au bâtiment B (lot 2) lui permettant en particulier le stationnement exclusif de véhicules.

Les lots 3 et 4 du bâtiment C bénéficieront au travers de la cour 5 d'une servitude de passage à pied, leur permettant de rejoindre le passage sous voute n° 6.

Et, d'une manière générale, seront considérées comme parties communes toutes celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires ou qui seraient communes selon la Loi et les usages.

OBSERVATIONS

Les garde-corps des fenêtres, menuiseries des fenêtres, volets de toutes sortes ou autres fermetures qui ne font pas partie cependant des parties communes, ne pourront être modifiés même quant à la peinture qu'avec le consentement préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

ARTICLE 3

USAGE ET DESTINATION DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'immeuble et, notamment l'entrée, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers, etc, devront être en tout temps maintenues libres, en constant état de propreté et de bon entretien.

Elles ne pourront être encombrées d'aucun objet de quelque sorte que ce soit. Aucun crochet ou porte-manteau ne pourra être posé dans ces dites parties.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable de toutes les dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif non conforme à leur destination de parties communes, que ce soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Chaque copropriétaire acceptera toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourraient grever la copropriété.

ARTICLE 4

DESTINATION DES DIFFERENTES PARTIES DE L'IMMEUBLE

Il ne pourra être établi aucun établissement classé par la Loi parmi les établissements insalubres, incommodes et dangereux.

Il est interdit de créer ou de laisser créer par les copropriétaires ou leurs locataires des bals et des concerts.

Une simple plaque de marbre indiquant la profession exercée pourra être placée près de la porte d'entrée sur la rue à l'emplacement désigné par le Syndic.

Les copropriétaires ne pourront louer qu'à des personnes de bonne vie et moeurs.

Les chiens et les animaux domestiques seront exceptionnellement tolérés dans l'immeuble ; les chiens devront être tenus en laisse dans les parties communes de l'immeuble. Tout dégât ou préjudice causé par des animaux domestiques demeurera bien entendu à la charge des propriétaires des animaux.

Le syndic pourra faire cesser cette tolérance si elle donne lieu à des abus .

Il ne pourra être cassé de bois ni de charbon dans les appartements.

Il ne pourra être fait d'étendage de linge aux fenêtres ou y être suspendu d'autres objets.

Ces conditions devront être imposées par les copropriétaires à leurs locataires.

Chaque copropriétaire pourra faire à ses frais dans les portions de l'immeuble lui appartenant, et même dans les parties communes de l'immeuble, tous travaux se rapportant à la distribution et d'agrément, à l'intérieur des portions lui appartenant.

Il pourra faire tous travaux ou innovations qu'il jugera convenable pourvu qu'il ne change pas la destination et la disposition des parties communes, ainsi que les choses communes.

Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés au copropriétaire au moins huit jours avant le début de la réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant de travaux décidés dans les conditions prévues par les e-g-h-i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

L'article 31 de la Loi n 65-557 du 10 Juillet 1965 est abrogé.

Conformément au nouvel article 36 de la Loi 65-557 du 10 Juillet 1965, modifiée par la Loi du 31 Décembre 1985, les copropriétaires qui subissent, par suite

d'exécution de travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9, ont droit à une indemnité.

Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle que soit la durée.

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies, devront être entretenus et maintenus en bon état par les copropriétaires respectifs.

Le Syndic veillera à ce qu'aucun copropriétaire ne gêne les autres copropriétaires par une odeur, un bruit anormal persistant, des vibrations ou autres.

Chaque copropriétaire aura le droit de diviser les portions de l'immeuble lui appartenant mais, dans aucun cas, cette division ne pourra entraîner l'ouverture d'une porte nouvelle sur les paliers ou entrées, ni la création de fenêtres ou autres ouvertures dans les murs extérieurs.

Pendant les gelées, chaque copropriétaire sera tenu de prendre les mesures nécessaires propres à éviter le gel des conduites d'eau et des écoulements et, s'il y a lieu, l'arrivée d'eau sera interrompue durant la nuit de vingt deux heures à sept heures.

Les conduits de fumée, ventilation, devront être ramonés aux frais de chaque copropriétaire chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois l'an.

Le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot devra donner connaissance à son créancier du contenu du Règlement de Copropriété et l'obliger à s'y conformer, exception faite en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE, auquel cas les règles propres à cet organisme s'appliqueraient.

ASSURANCES - RISQUES A COUVRIR

Le Syndic assurera la totalité des bâtiments.

Cette assurance s'appliquera tant à toutes choses et parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des copropriétaires (sauf embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers) contre les risques de responsabilité civile à l'égard des tiers, la privation de jouissance, recours des locataires ou occupants, ainsi que contre les risques d'incendie, foudre, explosions, dégâts des eaux, recours des voisins et des copropriétaires.

Chaque copropriétaire devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les accidents causés par l'électricité, à une Compagnie notoirement solvable, son mobilier et tous embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par lui aux parties privées qui lui appartiennent.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Dans l'intérêt commun à tous les copropriétaires, la police incendie devra garantir la valeur réelle de la reconstruction de l'immeuble au moment du sinistre, par application d'un indice variable sans règle proportionnelle.

Le Syndic souscrira, renouvellera et modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du syndicat des copropriétaires après avoir demandé son accord à l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas de sinistre, l'indemnité afférente aux parties sinistrées devra être employée à la reconstruction, sous réserve des droits des créanciers inscrits, à moins de décision contraire de tous les copropriétaires.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'élément sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

ARTICLE 5

CHOSES COMMUNES

Conformément à l'article 10 de la Loi 65-557 du 10 Juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs.

Seront considérées comme dépenses communes à la charge soit de tous les copropriétaires, soit seulement de l'un d'entre eux, celles relatives aux portions communes de l'immeuble, choses et objets affectés à des services communs ou à usage commun, ce qui comprendra notamment :

- les dépenses d'entretien, de réparation et de réfection des choses et parties communes ci-avant désignées sous l'article 2,

- les frais des divers compteurs communs,

- la rétribution du syndic,

- la partie de l'impôt foncier et des taxes s'appliquant exclusivement aux choses et parties communes.

Les charges seront supportées par les copropriétaires dans les proportions qui seront indiquées à la suite.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son seul profit, il devrait seul en supporter cette augmentation.

Le remboursement des dépenses communes se fera entre les mains du Syndic au moins une fois chaque année.

ARTICLE 6

SERVITUDES

Chaque copropriétaire devra obligatoirement autoriser le syndic, l'architecte, les entrepreneurs ou ouvriers chargés de la surveillance, entretien, réparations, aux choses et parties communes, à passer sur son lot, ainsi que pour les travaux ou vérification de travaux touchant le gros oeuvre et les parties communes de l'immeuble, si de tels travaux étaient entrepris par l'un des copropriétaires.

Il en sera de même éventuellement pour le relevé des compteurs.

Pour ce qui est des créations ou aménagements touchant le gros oeuvre, ils devront obligatoirement être placés sous la surveillance d'un architecte dont les projets seront soumis à l'architecte de l'immeuble ou à tout autre s'il n'y en a pas de désigné par le Syndic.

Les honoraires de celui-ci seront à la charge entière du copropriétaire qui les aurait occasionnés.

ARTICLE 7

PROPRIETE ET CONTRIBUTION AUX CHOSES

ET PARTIES COMMUNES

Les charges communes de toute nature se répartiront dans les proportions ci-avant indiquées sous l'article 1 qui seront celles de leurs droits de copropriété dans les choses et parties communes.

Lors de la première assemblée générale, les copropriétaires décideront de l'organisation du nettoyage, de l'entretien, des réparations de l'entrée, la cage d'escalier, les escaliers, les paliers, etc, et fixeront la quote part des frais à la charge des attributaires des lots utilisateurs.

D'ores et déjà, il est convenu ce qui suit :

1 - Les futurs copropriétaires devront laisser aux Etablissements DORIZON Frères ou tout autre successeur de leur propriété se situant au Nord Est et à l'Est, le passage par la cour et le passage sous voûte permettant de rejoindre le cours de l'Argonne si une demande était faite dans ce sens. Par contre, les Etablissements DORIZON Frères ou leur successeur devront faire leur affaire personnelle de l'autorisation à obtenir de LERCARI, également détenteur d'une servitude de passage.

2 - Bâtiment A : Charges d'entretien de l'escalier A

Les charges d'entretien seront réparties exclusivement entre les lots 5, 6, 7 et 8 dans les proportions suivantes :

. LOT 5 : 284/1000e
. LOT 6 : 357/1000e
. LOT 7 : 316/1000e
. LOT 8 : 43/1000e

Par contre, l'entretien du gros-oeuvre de ce bâtiment sera assuré exclusivement par les propriétaires des lots 1, 5, 6, 7 et 8 dans la proportion de leurs millièmes de copropriété.

Bâtiment B :

Le propriétaire du lot 2 assurera seul l'entretien de ce bâtiment.

Bâtiment C :

Les propriétaires des lots 3 et 4 assureront seuls l'entretien du gros-oeuvre de ce bâtiment. Par contre, le propriétaire du lot 4 assurera seul l'entretien de l'escalier amenant au 1er étage.

Et pour se conformer aux dispositions de l'article 71 du Décret 55-1350 du 14 Octobre 1955 portant application du Décret 55-22 du 4 Janvier 1955 et modifié par le Décret 59-89 du 7 Janvier 1959, les comparants ont établi ainsi qu'il suit le tableau prévu au dit article 71.

TABLEAU RECAPITULATIF

LOTS	BATIMENT	ESCALIER	ETAGES	NATURE DU LOT	QUOTE PART DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES
01	A	-	RdC	commercial	221/1 000e
02	B	-	RdC	commercial ou habitat.	249/1 000e
03	C	-	RdC	habitation	85/1 000e
04	C	B	1er	habitation	87/1 000e
05	A	A	1er	habitation	105/1 000e
06	A	A	1er	habitation	132/1 000e
07	A	A	2ème	habitation	115/1 000e
08	A	A	2ème	grenier	6/1 000e
				TOTAL	= 1 000/1 000e

REGLEMENT DES CHARGES

Le règlement des frais et dépenses se fera annuellement.

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en fait l'avance par une hypothèque légale portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance aura été consentie ensemble sur la quote part indivise des parties communes de l'immeuble.

L'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé sur la production par le représentant légal ou conventionnel de la collectivité des pièces comptables portant répartition entre les copropriétaires des dépenses de l'immeuble ou du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale des copropriétaires, établissant cette répartition et constatant le montant de la part incombant au copropriétaire défaillant qui a été avancé pour son compte.

Une copie de ce Procès-Verbal certifié conforme par le représentant légal de la collectivité sera annexée à l'acte.

Après mise en demeure faite par le syndic au moyen d'une lettre recommandée, les sommes dont le copropriétaire est redevable sont productrices d'intérêts au taux de la Banque de France pour avances sur titres, augmentés de 2% sans jamais être inférieurs à 5%.

Le cédant et le cessionnaire sont solidairement responsables à l'égard du syndic.

Il y a solidarité vis-à-vis du syndic entre le nu- propriétaire et l'usufruitier, en ce qui concerne le règlement des charges communes.

L'hypothèque légale sera inscrite sur le registre du Conservateur des Hypothèques de l'arrondissement où l'immeuble est situé, de la manière indiquée par la Loi en vertu de l'acte authentique.

Il ne pourra être invoqué que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq ans à l'acte authentique.

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive, elle-même payée à titre d'avance par chacun des copropriétaires, est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur les meubles garnissant les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce cas, le privilège sera assimilé à celui de l'article 2.102 du Code Civil paragraphe 1, les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile étant applicables au recouvrement.

ARTICLE 8

SYNDIC

La surveillance générale de l'immeuble, l'exécution des réparations à effectuer aux choses et parties communes, sont confiées aux soins du syndic pris parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux et lu par tous les copropriétaires qui auront soit pour cette élection, soit pour le règlement des affaires communes, le nombre de voix indiqué à l'article suivant.

Dans le cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic aurait été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation devra être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.

A défaut de syndic élu, le syndic sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance saisi à la requête de l'un ou de plusieurs copropriétaires.

Il devra être créé un Conseil syndical (sauf délibération contraire de l'Assemblée générale avec majorité de l'article 26). Ce Conseil syndical devra être consulté pour démarcher dans le plafond et fixer une Assemblée générale.

Le syndic aura obligation d'établir un budget prévisionnel et de tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat avec situation de chaque copropriétaire vis-à-vis du syndicat.

Le syndic devra faire délibérer l'Assemblée générale sur la décision d'ouvrir ou non un compte propre à chaque syndicat.

Faute de délibération, il y aura nullité du mandat du syndic.

En fonction de ces autorisations, le syndic pourra ouvrir un compte en banque ou un compte postal à son nom. Il aura la signature pour déposer ou retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.

Il signe la correspondance, passe des commandes, certifie conformes les extraits de Procès-Verbaux des Assemblées générales, donne quittances et décharges.

Il présente des comptes annuels à chaque propriétaire et lui réclame sa quote part des dépenses.

Chaque copropriétaire aura la possibilité de consulter les pièces comptables entre la date de convocation et la date de l'Assemblée générale.

Il ne peut conférer ou déléguer des pouvoirs spéciaux à qui que ce soit. Seule, l'Assemblée générale aura le droit, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, d'autoriser une délégation de pouvoir du syndic et seulement pour une fin déterminée.

Le syndic, son conjoint, ses préposés, ne peuvent en aucun cas présider l'Assemblée générale.

Lors de la réunion initiale des copropriétaires, il sera fixé la somme qui sera remise à titre d'avance et de provision pour faire face aux dépenses communes courantes de la première année.

Cette somme sera renouvelée sur simple justification des dépenses faites par le Syndic.

Avec les provisions qu'il reçoit, le syndic assure le paiement des impôts, les taxes afférentes à l'immeuble. Il paie en temps utile les primes d'assurances, de l'eau, du gaz et de l'électricité à usage commun, les réparations aux choses et parties communes, les ustensiles et ingrédients nécessaires à l'entretien des parties communes. Il traite avec les fournisseurs et les entrepreneurs.

Les copropriétaires pourront décider en assemblée générale la constitution d'un fonds de prévoyance dont ils détermineront le montant et l'emploi.

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité ainsi qu'à l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée gnérale.

A défaut par les copropriétaires de régler leur part contributive des charges communes, le syndic a tous les pouvoirs pour poursuivre contre le défaillant le recouvrement des sommes dues ainsi que pour requérir l'inscription de tous les privilèges.

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations. Il assure et exerce toute action en justice tant en demandant qu'en défendant, après en avoir été autorisé par décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

Il pourra faire exécuter toutes réparations d'une urgence absolue, à charge de prévenir tout de suite les copropriétaires, ou celles ordonnées par l'Assemblée générale. Il répartira entre les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions ci dessus indiquées et centralisera les fonds pour les verser à qui de droit.

Les copropriétaires ne pourront jamais s'opposer aux travaux d'entretien que le syndic jugera utiles, ni contester les réparations qu'il aura faites sur les bases des articles précédents.

Le Syndic devra convoquer les copropriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an. En outre, il devra le faire lorsqu'il sera requis par les copropriétaires possédant ensemble plus de 25 % des voix de tous les copropriétaires.

S'il ne se conformait pas à cette requête dans les quinze jours, il serait considéré comme démissionnaire et il y aurait lieu d'en choisir un autre.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de sa fonction, il devrait en aviser les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

ARTICLE 9

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Les décisions de l'Assemblée générale sont prises aux majorités prévues aux articles 24 et 25 de la Loi du 10 Juillet 1965.

L'article 26 de cette même loi se trouve modifié par l'article 9 de la Loi du 31 Décembre 1985, ramenant les 3/4 aux 2/3 des conditions de majorité.

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance. Par la suite, il sera tenu au moins une fois l'an une assemblée générale des copropriétaires.

Les décisions relatives aux choses communes et à la nomination du syndic seront prises par les copropriétaires réunis en assemblée générale aux jour, lieu et heure fixés par le syndic.

Aux réunions qui auront lieu à cet effet, chaque copropriétaire aura autant de voix qu'il possède de tantièmes dans les choses et parties communes, ainsi qu'il a été dit sous les articles précédents.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et ce avec le nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Tous les copropriétaires seront convoqués à l'Assemblée générale, quels que soient le nombre et le montant des tantièmes dans les parties communes, par lettre recommandée avec accusé de réception, indiquant le motif de la réunion, l'ordre du jour. Ce courrier sera envoyé au moins dix jours à l'avance.

En cas d'indivision de l'un ou de plusieurs lots entre plusieurs personnes, même mineures ou incapables, ces dernières ou leurs représentants légaux ou judiciaires seront convoqués. Mais ils devront se mettre d'accord pour se faire représenter par l'un d'entre eux qui aura seul voix délibérative.

Si un ou plusieurs lots appartiennent à une personne pour la nue propriété et à une autre personne pour l'usufruit, l'usufruitier et le nu-propriétaire seront convoqués tous les deux à l'assemblée générale. Mais ils devront se mettre d'accord pour se faire représenter par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

Le copropriétaire qui serait dans l'impossibilité d'assister à la réunion ne pourrait se faire représenter que par un mandataire, qu'il soit ou non un membre syndical, porteur d'un mandat régulier, le mandataire ne pouvant pas recevoir plus de trois délégations de vote, sauf dans le cas où le nombre de délégations données ne dépasserait pas 5% des voix.

En aucun cas, le syndic, son conjoint, ses préposés, ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les décisions de l'Assemblée générale seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés s'il n'en est autrement ordonné par la Loi.

En cas de partage des voix des copropriétaires présents ou représentés, la prépondérance appartiendra aux copropriétaires faisant majorité en nombre.

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même dissidents, incapables ou absents.

Les délibérations de l'assemblée générale seront constatées par des procès-verbaux inscrits par le Syndic sur un registre spécial. Les procès-verbaux seront signés par tous les copropriétaires présents ou mandataires présents ou mandataires au vote et à l'assemblée générale.

Le deuxième alinéa de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 est complété par les dispositions suivantes : "Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".

Tout copropriétaire aura le droit de se faire délivrer par le syndic une copie du procès-verbal certifiée conforme.

Dans le cas où le syndic ne convoquerait pas l'assemblée générale aux époques fixées par les articles précédents ou lorsqu'il en serait requis comme il a été dit sous ces articles, la convocation pourra être faite par un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, dans les conditions prévues à l'article 50 du Décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 10

MODIFICATIONS - CAS IMPREVUS - DIFFICULTES

Les conditions de jouissance et de copropriété seront réglées par décision des copropriétaires réunissant plus de 50 % des voix.

Ne seront adoptées à cette majorité que les décisions concernant :

1 - l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci,

2 - les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits nécessaires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou règlementaires telles que celles relatives à l'établissement des cours communes, d'autres servitudes ou la cession de droits de mitoyenneté,

3 - les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus nécessaires en vertu des dispositions législatives ou règlementaires,

4 - la modification de la répartition des charges prévue à l'article 10 de la Loi du 10 Juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage de l'une ou de plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues ci-dessus, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 9 ci-avant.

Seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

1 - les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux prévus au I - alinéa 2 ci-dessus,

2 - la modification du règlement de copropriété dans la mesure où elle concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,

3 - les travaux comportant amélioration, addition, surélévation, seront effectués suivant les articles 30 et 32 à 37 de la Loi n 65-557 du 10 Juillet 1965, l'article n° 31 ayant été abrogé par la Loi du 31 Décembre 1985.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification dans la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Les conditions de jouissance et de copropriété qui n'auraient pas été prévues au règlement de copropriété seront celles contenues dans la Loi du 10 Juillet 1965 et dans la Loi du 31 Décembre 1985 ainsi que dans le règlement d'administration publique prévu par ladite Loi.

Les différends qui pourraient s'élever entre les copropriétaires à l'occasion de l'application du présent règlement seront réglés par décision de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance à la demande de la partie la plus diligente.

En cas de modifications, le procès-verbal de séance constatant celles apportées au présent règlement de copropriété, devra obligatoirent être déposé en l'Etude du notaire ci-avant désigné.

ARTICLE 11

EXECUTION

Le présent règlement de copropriété sera obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou futurs de l'immeuble.

En conséquence, il devra obligatoirement être inséré ou simplement rappelé dans tous les contrats d'aliénation qui seront consentis par eux, ainsi que dans les baux d'une partie quelconque de l'immeuble mais seulement en ce qui concerne la police de l'immeuble.

Toutes les dispositions ci-dessus ne s'appliqueront que si elles ne sont pas contraires aux conditions des baux et locations en cours à la date d'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à expiration de ceux-ci, l'échéance de toute prorogation légale, de tout renouvellement et maintien dans les lieux imposés par la Loi.

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire du présent règlement de copropriété ou tout au moins des parties concernant la police de l'immeuble. Le propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul responsable et redevable de la quote part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement de copropriété, comme s'il occupait des lieux loués.

Ces dispositions sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Le notaire ou le nouveau propriétaire devra obligatoirement signifier au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, cette cession dans les huit jours suivant la signature de cet acte à moins que le vendeur n'ait satisfait aux obligations de l'article 20 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Dans les huit jours qui suivent la réception de cette notification, le syndic doit indiquer au nouveau copropriétaire ou au notaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées au syndic par l'ancien propriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans les délais prévus, le nouveau propriétaire est responsable vis à vis du syndic des sommes arriérées incombant à l'ancien propriétaire.

Lorsque le syndic ne donne pas cette indication dans les délais impartis, le nouveau propriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification de la mutation dans le délai de huit jours, l'ancien et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes sommes mises en recouvrement avant la mutation ou due à cette date.

Il en sera de même dans le cas où le prix de la cession est payée hors la vue du notaire, en cas de donation et en cas de charges hypothécaires ou privilégiées supérieures au prix de cession.

Le copropriétaire cédant devra obligatoirement faire connaître au cessionnaire les charges qui pourraient résulter d'une décision antérieure prise par l'Assemblée Générale mais non excutée.

Dans tous les cas, le nouveau copropriétaire restera solidairement responsable avec l'ancien de toutes sommes dues à terme à des organismes de crédit et concernant le financement des travaux afférents aux parties communes de l'ensemble immobilier.

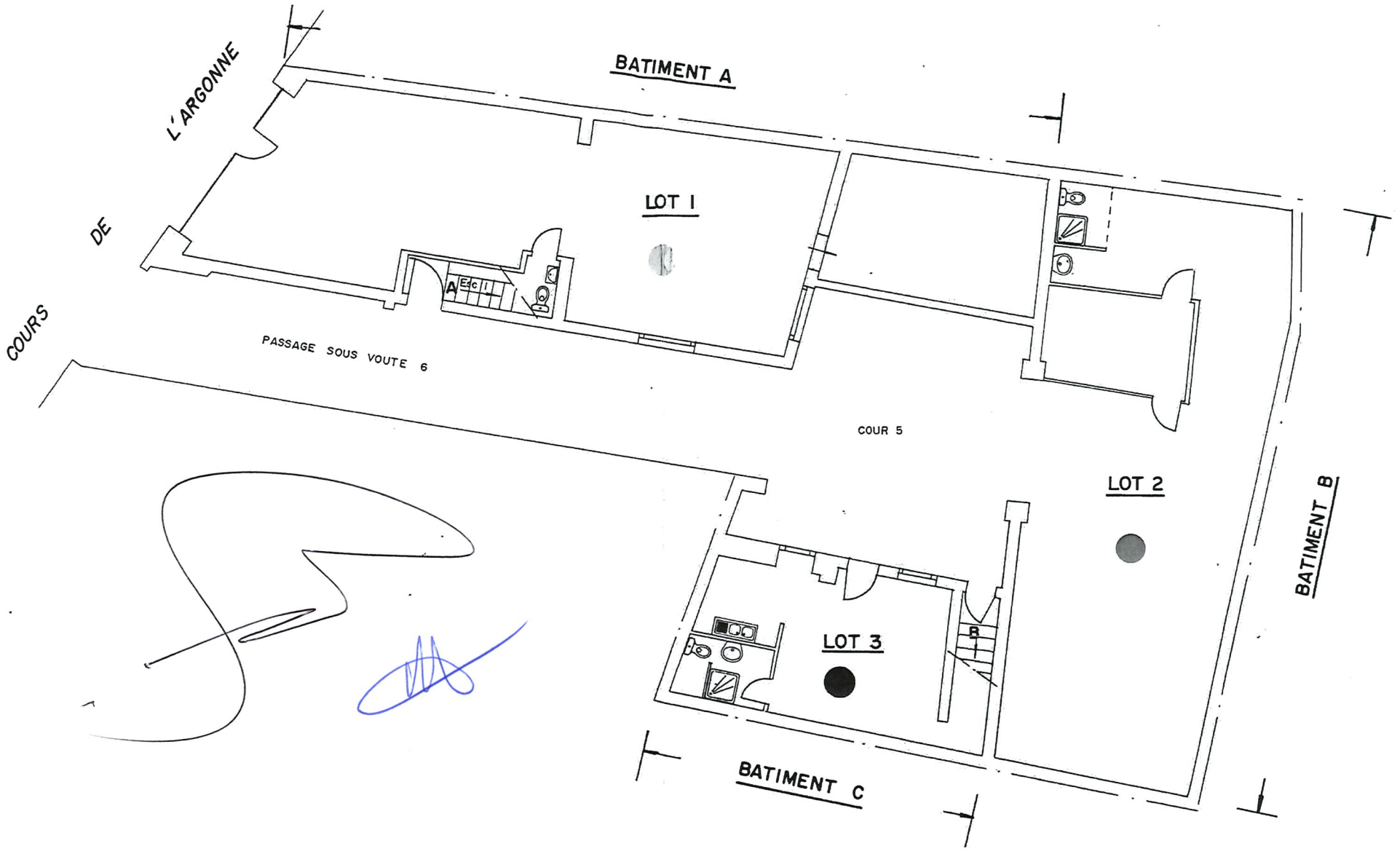
Les frais d'établissement du présent règlement et des plans seront payés par le propriétaire actuel de l'immeuble au plus tard à la première vente, pour être ensuite répartis entre les acquéreurs, ces derniers restant solidaires du paiement.

Fait à BORDEAUX,
le 27 avril 1990

Le Géomètre-Expert :

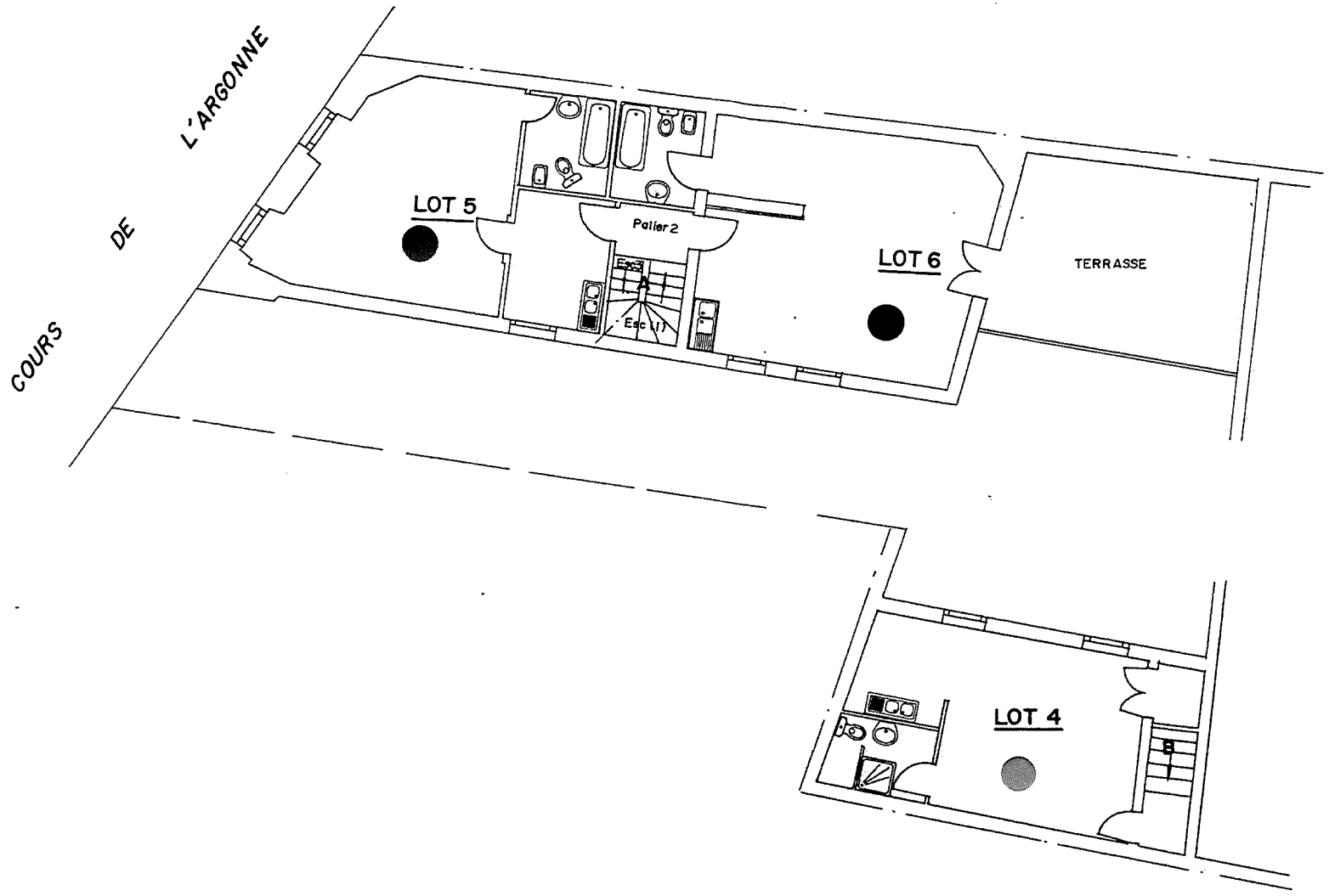
ORDRE DES GÉOMÈTRES
Jacques PATA-LAVIGNE
Christian PATA-LAVIGNE
62, Avenue Carnot
BORDEAUX-CAUDERAN
Tél. 56 08 59 22
SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

REZ-DE-CHAUSSEE



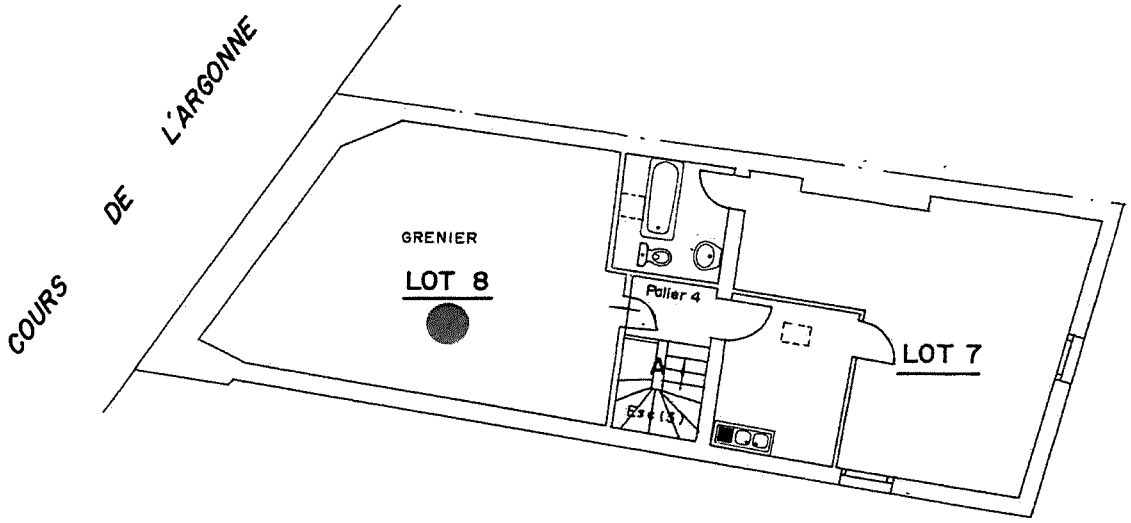
7272 - D

1er ETAGE

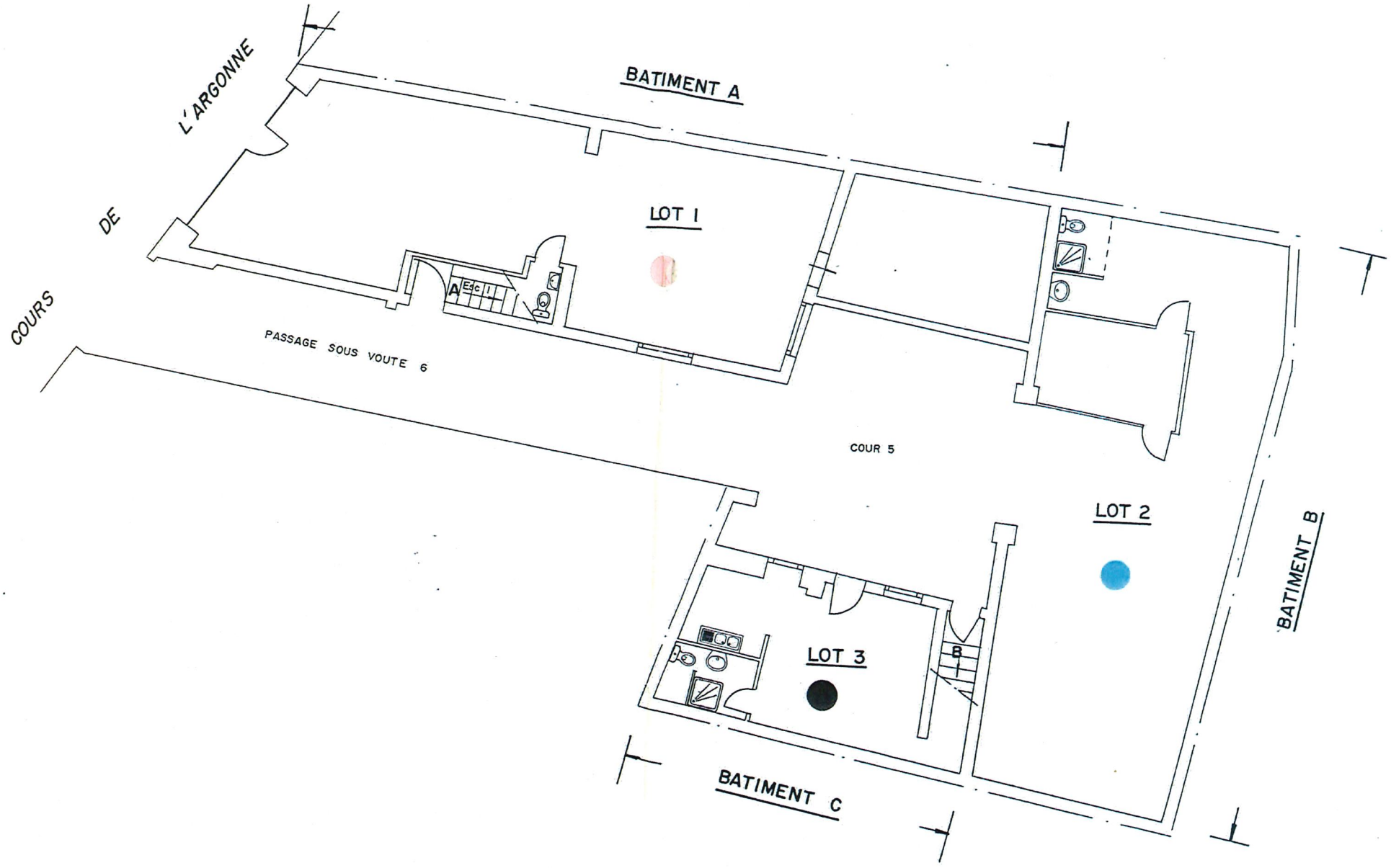


3272 - D

2ème ETAGE



REZ-DE-CHAUSSEE



2 - D

FONCIERE DE SEGUR

INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES, IMPOTS ET REDEVANCES

Locaux sis à BORDEAUX (33000) – 20 Cours de l'Argonne

LIBELLE	VOTRE QUOTE-PART
Charges copropriété	2 450,00 €
Taxe Foncière	1 780,00 €
Assurance PNO	185,00 €
MONTANT CHARGES ANNUELLES	**4 415,00 €**
MONTANT CHARGES TRIMESTRIELLES	1 103,75 €
MONTANT CHARGES TRIMESTRIELLES - ARRONDI	**1 100,00 €**

3 avenue de la Forêt – 33700 MERIGNAC
☎ 05 57 81 77 77 - foncieredesegur@orange.fr
SARL au capital de 5 000 €
RCS Bordeaux – 499 150 241
Code NAF- 6820B

FONCIERE DE SEGUR

Récapitulatif des travaux réalisés dans les trois dernières années par la Copropriété

Locaux sis à BORDEAUX (33000) – 20 Cours de l'Argonne

LIBELLE	LIBELLE	QUOTE-PART
2018	**Travaux Toiture Bâtiment A (réparation solin)**	558,42 €
2017	**Trappe zinc Bâtiment A**	298,11 €
2016		- €

3 avenue de la Forêt – 33700 MERIGNAC
☎ 05 57 81 77 77 - foncieredesegur@orange.fr
SARL au capital de 5 000 €
RCS Bordeaux – 499 150 241
Code NAF- 6820B

FONCIERE DE SEGUR

Récapitulatif des travaux réalisés dans les trois prochaines années par la Copropriété

Locaux sis à BORDEAUX (33000) – 20 Cours de l'Argonne

LIBELLE	QUOTE-PART
Remplacement des sous-compteurs d'eau / Redevance annuelle	31,01€

3 avenue de la Forêt – 33700 MERIGNAC
☎ 05 57 81 77 77 - foncieredesegur@orange.fr
SARL au capital de 5 000 €
RCS Bordeaux – 499 150 241
Code NAF- 6820B

equation architecture
95, rue François de Sourdis 33000 Bordeaux - 532 584 117 R.C.S. Bordeaux
Téléphone : 05.56.81.39.31 - Mail : 33@equation-architecture.fr

Synthèse des diagnostics n° 17762-MAZI

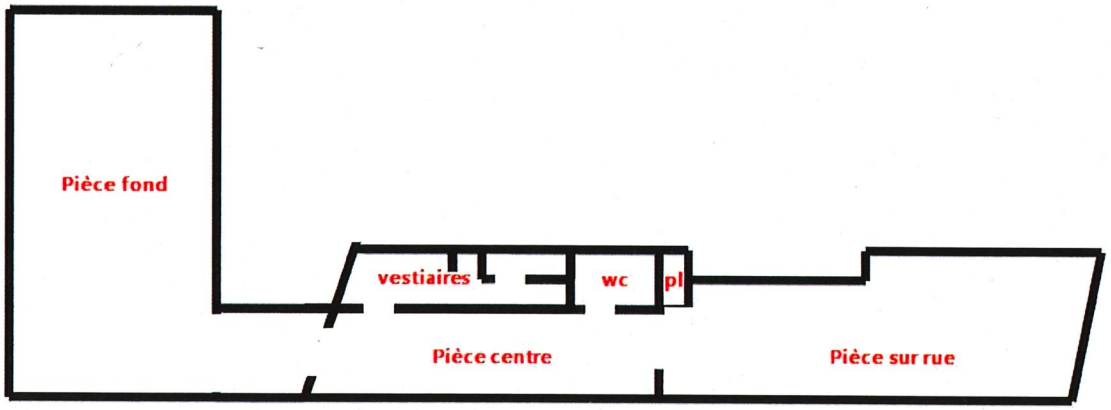
Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Propriétaire : ..... **FONCIERE DE SEGUR**
Adresse : ..... **20, cours de l'Argonne**
Commune : ..... **33000 BORDEAUX**

Périmètre de repérage : **Plateau commercial en rez-de-chaussée**

Prestations		Conclusion
	DPE	Attestation d'absence de DPE car absence de chauffage
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	ERNT	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques



equation architecture
95, rue François de Sourdis 33000 Bordeaux - 532 584 117 R.C.S. Bordeaux
Téléphone : 05.56.81.39.31 - Mail : 33@equation-architecture.fr

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

Numéro de dossier : 17762-MAZI
Date du repérage : 20/09/2019

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

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : ..... **20, cours de l'Argonne** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **Lot numéro Non communiqué,** Code postal, ville : . **33000 BORDEAUX**
Périmètre de repérage :	..... **Plateau commercial en rez-de-chaussée**
Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	..... **Commerce** ..... **< 1949**

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom **:** ... **FONCIERE DE SEGUR** Adresse : ..... **3, avenue de la Forêt** **33700 MÉRIGNAC**
Le commanditaire	Nom et prénom : ... **FONCIERE DE SEGUR** Adresse : ..... **3, avenue de la Forêt** **33700 MÉRIGNAC**

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	**Fonction**	**Organisme certification**	**Détail de la certification**
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	M. REBESCO Thierry	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX	Obtention : 4/12/2017 Échéance : 3/12/2022 N° de certification : 8044290
Raison sociale de l'entreprise : **EQUATION ARCHITECTURE** (Numéro SIRET : **53258411700016)** Adresse : **95, rue François de Sourdis, 33000 BORDEAUX** Désignation de la compagnie d'assurance : **Mutuelle des Architectes Français** Numéro de police et date de validité : **153383B / 31/12/2019**				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 20/09/2019, remis au propriétaire le 20/09/2019
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 10 pages

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
- 3.1 L'objet de la mission
- 3.2 Le cadre de la mission
- 3.2.1 L'intitulé de la mission
- 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
- 3.2.3 L'objectif de la mission
- 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
- 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
- 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

4 Conditions de réalisation du repérage
- 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
- 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
- 4.3 Plan et procédures de prélèvements

5 Résultats détaillés du repérage
- 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
- 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
- 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

6 Signatures
7 Annexes

1. – Les conclusions

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

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

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

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

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse : ..... -
Numéro de l'accréditation Cofrac : ..... -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

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

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que *«Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

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

Descriptif des pièces visitées

Pièce sur rue,
Pièce centre,
Pièce fond,
wc,
pl,
vestiaires

Localisation	Description
Pièce sur rue	Sol : Carrelage Mur : Plâtre Plafond : Plâtre Porte : Aluminium
Pièce centre	Sol : Carrelage Mur : Plâtre Plafond : Plâtre
wc	Sol : Carrelage Mur : Plâtre Plafond : Plâtre Porte : Bois
pl	Sol : Carrelage Mur : Plâtre Plafond : Plâtre Porte : Bois
vestiaires	Sol : Carrelage Mur : Plâtre Plafond : Plâtre Fenêtre : Bois Porte : Bois
Pièce fond	Sol : Carrelage Mur : Pierre Plafond : Charpente bois P. Fenêtre : Aluminium

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 20/09/2019
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 20/09/2019
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

4.3 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

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

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

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

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences

réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France** Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)*

Fait à **BORDEAUX**, le **20/09/2019**

Par : M. REBESCO Thierry

EQUATION
ARCHITECTURE
95, rue François de Sourdis
33000 BORDEAUX
Tél.: 05 56 81 39 31
Fax: 05 56 52 76-59

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 17762-MAZI

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

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

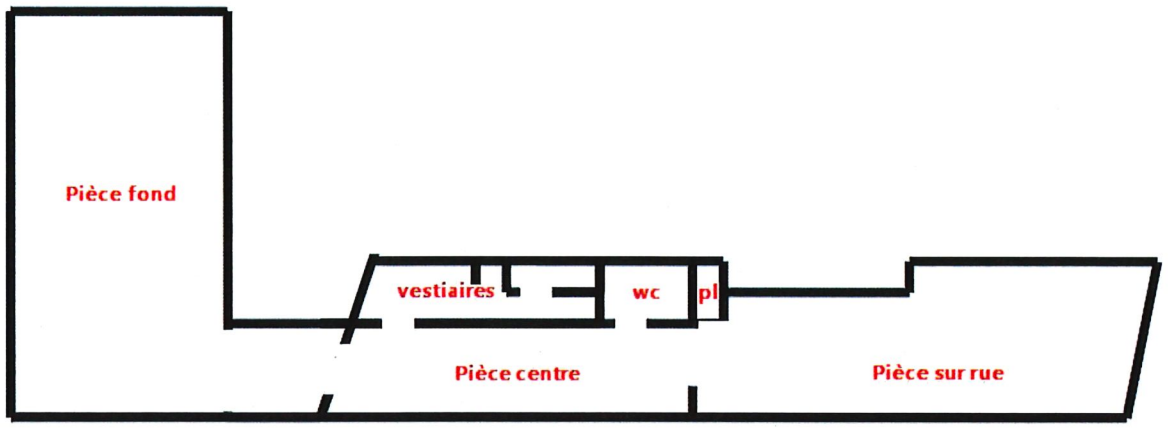
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	conduit vertical fibres-ciment		calorifuge
	conduit fibres-ciment		flocage
	dalles ondulées fibres-ciment		faux-plafond
	dalles de sol		présence d'amiante
	autres		autres

Nom du propriétaire :
FONCIERE DE SEGUR
Adresse du bien :
20, cours de l'Argonne
33000
BORDEAUX

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
   a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
   c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
   Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

Equation Architecture

95, rue François de Sourdis 33000 BORDEAUX
Téléphone. 05 56 81 39 31 - Télécopie. 05 56 52 76 59 – mail : equation.33@orange.fr

Bordeaux le 20/09/2019

N° de dossier :17762-MAZI
Objet : **ATTESTATION ABSENCE DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Adresse du bien : 20, cours de l'Argonne – 33000 BORDEAUX

Type de bien : Local commercial en rez-de-chaussée

Date de la mission : le 20/09/2019

Monsieur,

En application de l'article R134-1, modifié par le décret n°2008-461 du 15 mai 2008 – art.2, le diagnostic de performance énergétique s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes :

a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
b) Les bâtiments indépendants dont la surface hors œuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

Les bâtiments ou parties de bâtiments désignés ci-dessus rentre dans le champ d'application de l'article R134-1 modifié par le décret N°200-461 du 15 mai 2008 – art. 2. Par conséquent, ils ne font pas l'objet d'un diagnostic de performance énergétique.

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

Pour le cabinet Equation
Thierry REBESCO

EQUATION
ARCHITECTURE
95, rue François de Sourdis
33000 BORDEAUX
Tél: 05 56 81 39 31
Fax: 05 56 52 76-59

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Etat des risques et pollutions

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

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

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

n° du 20 Novembre 2012 mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble	**code postal ou Insee**	**commune**
20 cours de l'Argonne	33000	BORDEAUX

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

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

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

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

Inondation ☐ **Crue torrentielle** ☐ **Mouvement de terrain** ☐ **Avalanche** ☐
Sécheresse ☐ **Cyclone** ☐ **Remontée de nappe** ☐ **Feux de forêt** ☐
Séisme ☐ **Volcan** ☐ **Autre**

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

Fiche communale + carte d'inondation

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

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

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

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

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

Mouvements de terrain ☐ Autre

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers — **oui** ☐ **non** ☒

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

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** et non encore approuvé — **oui** ☐ **non** ☒

Si **oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet toxique ☐ **Effet thermique** ☐ **Effet de surpression** ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRt **approuvé** — **oui** ☐ **non** ☒

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

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

L'immeuble est situé en zone de prescription — **oui** ☐ **non** ☒

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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

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

très faible	faible	modérée	moyenne	forte
Zone **1** ☐	zone **2** ☒	zone **3** ☐	zone **4** ☐	zone **5** ☐

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

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 — **oui** ☐ **non** ☒

Information relative à la pollution de sols

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

L'information est mentionnée dans l'acte de vente — **oui** ☒ **non** ☐

Vendeur – Bailleur
FONCIERE DE SEGUR

Date / Lieu

BORDEAUX / 20/ 09 /2019

Acquéreur – Locataire

Qui, quand et comment remplir l'état des risques et pollutions ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5, L. 125-6, L. 125-7 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

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

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

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

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

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

Où consulter les documents de référence ?

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

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

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

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché règlementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

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

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

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

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

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

• Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages règlementaires vis-à-vis des risques.

• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

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

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

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

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

---

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

Ministère de la transition écologique et solidaire - Tour Séquoia 92055 La Défense cedex www.ecologique-solidaire.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de département

Code postal **33000**	**Commune de BORDEAUX**	Code INSEE **33063**

Fiche communale d'information risques et pollutions

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

Annexe à l'arrêté préfectoral
n° du 23 juillet 2019 modifié le

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

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N n°1 [1] oui X non
prescrit anticipé approuvé X date 07/07/05

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

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui X non

Révision en cours prescrite X date 02/03/12
Modification en cours prescrite date

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N n°2 [1] oui non X
prescrit anticipé approuvé date

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

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

Révision en cours prescrite date
Modification en cours prescrite date

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N n°3 [1] oui non X
prescrit anticipé approuvé date

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

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

Révision en cours prescrite date
Modification en cours prescrite date

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N n°4 [1] oui non X
prescrit anticipé approuvé date

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

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

Révision en cours prescrite date
Modification en cours prescrite date

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

Aucun PPR MINIER sur le département de la GIRONDE

Code postal **33000**	**Commune de BORDEAUX**	Code INSEE **33063**

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

> La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit n°1 [2]oui non x

[2] **Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique effet thermique effet de surpression

> La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé oui non X

> Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement oui non

> Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements [3]oui non

[3] Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. (Pour plus d'informations, veuillez vous adresser par mail au service en charge des installations classées : sei.dreal-nouvelle-aquitaine@developpement-durable.gouv.fr)

Révision en cours prescrite date
Modification en cours prescrite date

> La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit n°2 [2]oui non X

[2] **Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique effet thermique effet de surpression

> La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé oui non X

> Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement oui non

> Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements [3]oui non

[3] Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. (Pour plus d'informations, veuillez vous adresser par mail au service en charge des installations classées : sei.dreal-nouvelle-aquitaine@developpement-durable.gouv.fr)

Révision en cours prescrite date
Modification en cours prescrite date

Situation de la commune au regard du zonage sismique règlementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1 très faible	zone 2 faible	zone 3 modérée	zone 4 moyenne	zone 5 forte
	X			

Situation de la commune au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3 oui non X

Information relative à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (**SIS**) oui X non

Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

-Des arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune. Une liste de ces arrêtés jusqu'au 1er janvier 2019 est disponible sur le site de la préfecture (www.gironde.gouv.fr).
Pour plus d'informations, veuillez-vous référer au site : http://www.georisques.gouv.fr/

Code postal **33000**	**Commune de BORDEAUX**	Code INSEE **33063**

Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Références de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

PPR N n°1	PPR N n°4
La note de présentation du PPRI Aire élargie de l'agglomération bordelaise – secteurs Bordeaux nord et sud	
Le règlement	
L'arrêté d'approbation du PPRI	
L'arrêté préfectoral de révision du 2 mars 2012	
PPR N n°2	**PPR T n°1**
PPR N n°3	**PPR T n°2**

Cartographies relatives au zonage règlementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

PPR N n°1	PPR N n°4
Carte de zonage réglementaire du PPRI sur la commune: 1 planche	
PPR N n°2	**PPR T n°1**
PPR N n°3	**PPR T n°2**

Date de mise à jours de la fiche 11/07/19

Les pièces jointes sont consultables sur le site Internet de la préfecture de département www.gironde.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA GIRONDE

Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile
Direction Départementale de l'Equipement de la Gironde

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA GIRONDE

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Aire élargie de l'agglomération Bordelaise

Commune de Bordeaux

Carte de zonage réglementaire

Echelle : 1 / 10 000

ZONAGE

Zone rouge :
Elle est constituée du champ d'expansion de la crue de référence centennale et est préservée le champ de la crue, globalement inconstructible.

Zone rouge hachurée bleue :
Elle est constituée du secteur urbanisé situé sous moins d'1m d'eau en centennal et sous plus d'1m d'eau en exceptionnel et reste un secteur urbanisable mais avec prescriptions constructives

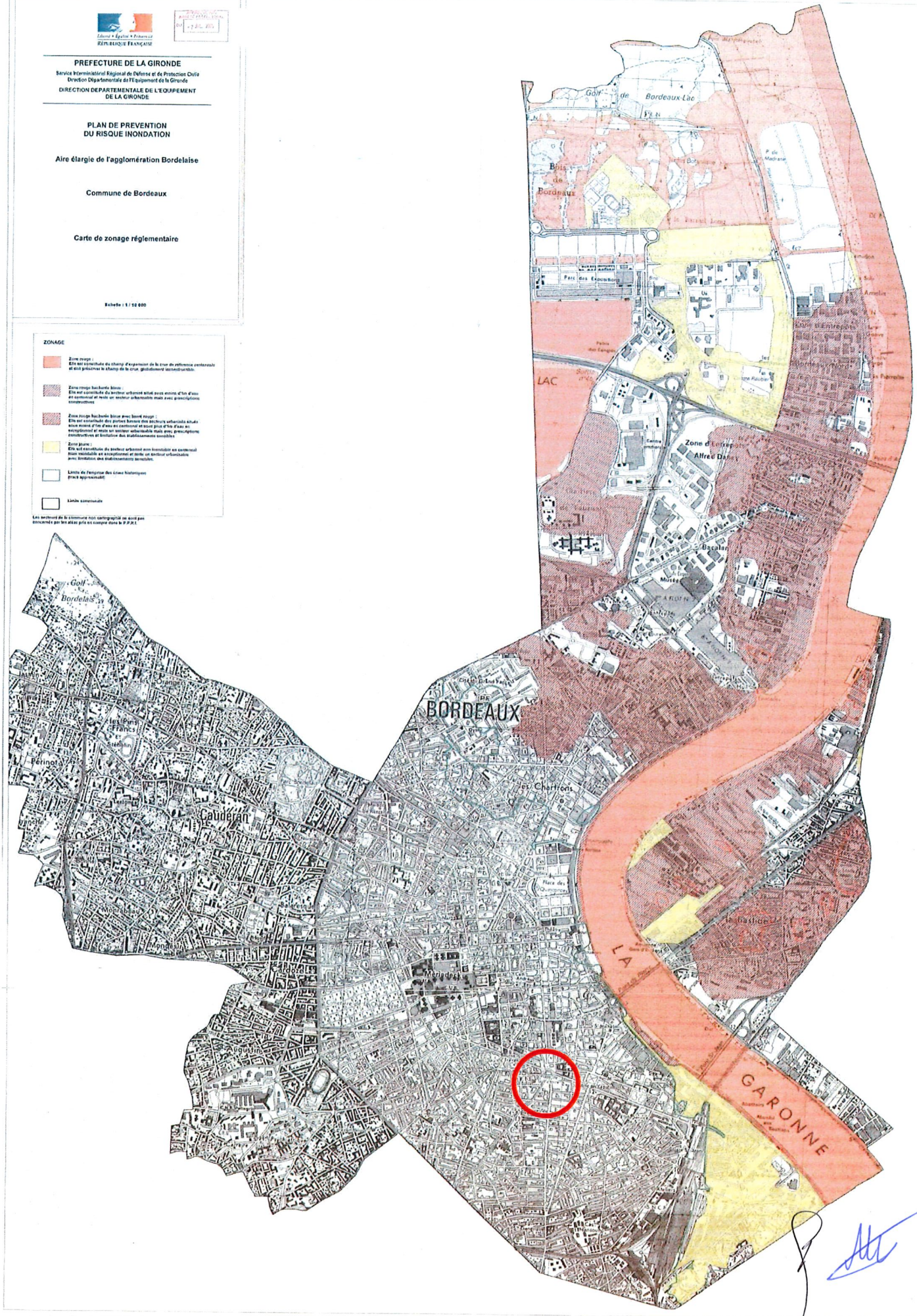
Zone rouge hachurée bleue avec bleuté rouge :
Elle est constituée des portes basses des secteurs urbanisés situés sous moins d'1m d'eau en centennal et sous plus d'1m d'eau en exceptionnel et reste un secteur urbanisable mais avec prescriptions constructives et limitation des établissements sensibles

Zone jaune :
Elle est constituée du secteur urbanisé non inondable en centennal mais inondable en exceptionnel et reste un secteur urbanisable avec limitation des établissements sensibles.

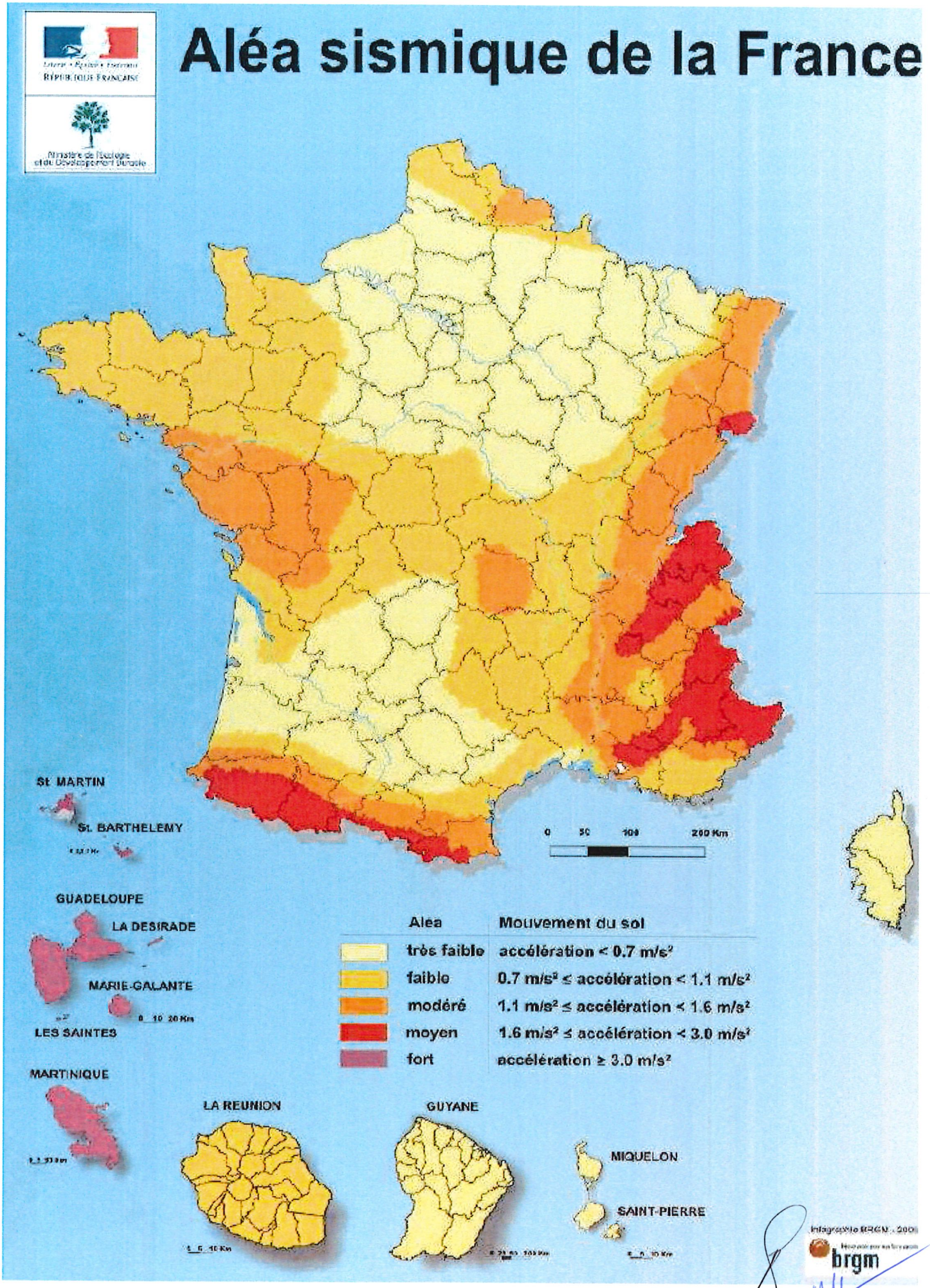
Limite de l'emprise des Crues historiques (tracé approximatif)

Limite communale

Les secteurs de la commune non cartographié ne sont pas concernés par les aléas pris en compte dans le P.P.R.I.



Aléa sismique de la France



Mezzanine

6m03 au plus haut

4m40 au plus bas

2m31 la poutre.

3,98 la poutre 2ème

3,46 longueur vitre

3,10 largeur

Baie vitrée entrée

4,80 large

2,47 haut.