

BAIL DE LOCAUX COMMERCIAUX
(Décret n° 53.960 du 30 septembre 1953 codifié) Article L 145-1 et
suivants du Code de Commerce

Entre les soussignées :

S.C.I. LAUBER'N – Société Civile Immobilière au capital de 530.000 €, immatriculée au
RCS de Bordeaux sous le N° 422 970 178, dont le siège social est situé 423, rue Gustave
Eiffel 33380 Biganos, et représentée par son gérant Monsieur Laurent Bernard né le 24
juin 1963 à Bègles (33) dûment habilité aux présentes,

Propriétaire d'un immeuble sis à **Biganos (33380) 423 rue Gustave Eiffel,**

ci-après désigné dans le corps des présentes par les mots "le bailleur",

d'une part,

et,

La **SARL BH Concept** En cours d'immatriculation, dont le siège social est situé, à
Biganos (33380) 423 rue Gustave Eiffel, et représentée par ses gérants, Monsieur Nicolas
Barbotin, né le 04.06.1978 à Cholet (49) et Mademoiselle Sophie Harté née le 18.02.1979
à Mont de Marsan (40) et demeurant tous les deux 5 rue Birhakeim 33700 Mérignac,
dument habilités aux présentes,

ci-après désignée dans le corps des présentes par les mots "le preneur"

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La **S.C.I. LAUBER'N**

fait bail et donne à loyer à **La SARL BH CONCEPT,**
preneur, qui accepte,

DESIGNATION DES LIEUX

Divers locaux dépendant de l'immeuble sis à :
Biganos (33380) Zone d'Activités Communales -7, rue Gustave Eiffel

à l'exclusion de tous autres non visés ci-après, et dont la désignation suit :

Un local commercial d'une surface d'environ de 320 m2 situé au rez-de-chaussée à aménager avec vitrine et bénéficiant d'un compteur individuel électrique, un compteur individuel d'eau, d'un local wc, d'un système de climatisation réversible individuel, tout étant précisé que l'entretien, le remplacement des pièces et du groupe sont à la charge exclusive du PRENEUR, d'emplacements de parkings communs à tous les locaux.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve de la part du preneur, et dont il n'est pas fait ici une plus ample désignation à la requête de ce dernier, qui déclare les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités et les prendre en l'état.

DUREE DE LA LOCATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES pleines et consécutives qui commencent à courir le 1^{er} janvier 2013 pour se terminer le 31 décembre 2021.

Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale à condition de notifier sa décision au bailleur par acte d'huissier au moins six mois à l'avance.

PRIX DU LOYER

Le présent bail est fait et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de 36.000,00 € (trente six mille euros).

Le preneur s'engage à payer le loyer ci-dessus fixé en douze termes égaux de 3.000,00 € (trois mille euros) payables mensuellement à terme à échoir, aux époques ordinaires de l'année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013.

Le loyer sera payable au Bailleur ou à son mandataire à leur domicile.

En sus du loyer, le preneur paiera 19,6 % de T.V.A., du loyer principal, à chaque échéance. Le Taux de T.V.A pourra être revu à la hausse comme à la baisse en fonction des nouvelles réglementations.

REVISION DU PRIX DU LOYER

Le loyer ci-dessus a été fixé en considération de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. (ICC) du 3^{ème} trimestre de l'année 2012 non publié à ce jour.

Il subira automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, une hausse ou une baisse correspondant à la majoration ou à la diminution de l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année par rapport à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

CHARGES

Le loyer étant pour le bailleur considéré net de charges, le preneur supportera toutes les charges, prestations, fournitures, taxes, entretien des espaces verts, nettoyage du réseau d'égout, l'ensemble des charges étant réparti au prorata des surfaces louées, ainsi que la totalité de la taxe foncière afférant auxdits locaux. Les provisions sur charge sont fixées à 200,00 € (deux cents euros) payable mensuellement et d'avance en même temps que le loyer.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur versera à la signature des présentes et contre reçu séparé, la somme de 6.000,00 € (six mille euros) montant de deux mois de loyer, à titre de dépôt de garantie et remboursable en fin de jouissance du locataire, un mois après complet déménagement et remise de toutes les clés, et après déduction de toutes les sommes pouvant être dues par le preneur à titre de loyer, de charges, d'impôts remboursables, de réparations ou à tout autre titre, ainsi que celles dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt, le loyer ayant été fixé en conséquence.

Ladite somme sera augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à être égale à tout moment à deux termes de loyer.

DESTINATION

Le preneur ne pourra exercer exclusivement dans les lieux loués que l'activité de commerce en aménagement de la maison (cuisine, électroménager, sanitaire, salle de bain, placard...), à l'exclusion de tout autre et de ne pouvoir changer cette affectation par substitution ou addition d'autres activités, même connexes ou complémentaires, quels que soient les usages locaux, Le Preneur conservera les lieux loués en état permanent d'exploitation.

DROIT D'ENTREE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le PRENEUR d'une somme de 30.000 € (trente mille euros) à titre de droit d'entrée, payable et exigible le jour de la signature du présent bail, droit d'entrée qui demeurera acquis au bailleur et non remboursable au terme du bail.

Il est expressément convenu par les parties que ce versement a le caractère d'une indemnité forfaitaire. Elle ne peut être considérée comme un supplément de loyer et il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyer ultérieures lors des éventuelles révisions triennales ou lors du renouvellement de bail.

Le loyer fixé correspond par ailleurs à la valeur locative des lieux au jour de la signature du bail, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître.

CONDITION GENERALES

Le bail est en outre consenti aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux conditions suivantes :

- 1) **ETAT DES LIEUX** : de prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation.
- 2) **GARNISSEMENT** : de tenir les locaux loués constamment garnis de gros meubles meublant, de matériel et de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail.
- 3) **ENTRETIEN DES LIEUX** : d'entretenir constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, qui seules restent à la charge du bailleur, le loyer ayant été fixé en conséquence. Le preneur s'oblige à prévenir le bailleur sans aucun retard de tous sinistres et de toutes réparations dont le bailleur a la charge et qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail. Il sera également tenu de l'entretien ou du remplacement le cas échéant de tous les appareils et installations sanitaires. En cas de détérioration, obstruction, etc... des canalisations communes et des W.C. communs, ainsi que de toute partie commune, tous les usagers en sont responsables solidairement et à leurs frais.
- 4) **DEVANTURE** : Le Preneur devra maintenir en bon état permanent la devanture et sa fermeture. La réfection complète de la devanture et de la fermeture de la boutique sont à la charge du preneur.
- 5) **HUMIDITE** : le bailleur ne garantit pas les lieux loués contre le salpêtrage, l'humidité permanente ou fortuite qu'il pourrait y avoir ou survenir. Le preneur en fera son affaire personnelle et à ses frais.
- 6) **CHAUFFAGE - ENTRETIEN** : le preneur devra faire ramoner les conduits d'évacuation ainsi que le matériel de chauffage. Il s'interdit de procéder à aucune modification de l'installation actuelle de chauffage ou à aucune installation nouvelle si ce n'est sous son entière responsabilité et en conformité avec la réglementation en vigueur après avoir obtenu l'accord exprès du propriétaire.
- 7) **ASSURANCES** : le preneur devra faire assurer à une compagnie solvable, contre les dégâts des eaux, l'incendie et toutes explosions, le mobilier, le matériel, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Si le commerce ou l'industrie exercé par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les

colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des autres locataires ou de voisins. Il devra justifier du tout à chaque réquisition du bailleur. Le preneur s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur.

- 8) **TRAVAUX – AMELIORATIONS** : le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du preneur. Il devra laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification, et tous travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur.
- 9) **TRAVAUX PAR LE BAILLEUR** : le preneur souffrira sans aucune indemnité, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée de ces travaux excéderait 40 jours.
- 10) **TRAVAUX SERVICES PUBLICS** : le preneur fera exécuter, à ses frais et en lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services publics intéressant uniquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressent l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera, au prorata de sa surface, au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur, à la requête des services publics.
- 11) **TRAVAUX DE CONFORMITE** : tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur. Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le bailleur et aux frais du preneur et sous sa responsabilité exclusive.
- 12) **EAU – BRANCHEMENT** : l'immeuble étant raccordé au réseau public, le preneur aura l'obligation de souscrire un abonnement à son nom auprès de la Lyonnaise des Eaux et de payer directement la consommation à ladite compagnie, ainsi que les divers frais afférents à l'installation et de se conformer à toutes les conditions imposées par cette Compagnie. Le preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations, compteurs, etc... et sera responsable, et à ses frais, des détériorations causées par le gel à ces installations.
- 13) **EAU** : Le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'arrêt dans la distribution d'eau ou de manque de pression d'eau. Le bailleur se réserve le droit, en cas de gelée ou toutes les fois que cette mesure sera utile, de supprimer provisoirement la distribution d'eau dans l'immeuble, sans que le locataire puisse, de ce fait, prétendre avoir droit à la moindre indemnité.

- 14) **TAXES** : en sus du loyer et des charges, le preneur remboursera au bailleur en même temps que le loyer, selon un forfait, les taxes locatives (ordures, balayage, etc...) ainsi que la totalité de la taxe foncière du local faisant objet de la location.
- 15) **IMPOTS ET TAXES DU PRENEUR** : le preneur devra satisfaire à toutes les charges de 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, en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, les taxes d'habitation et professionnelle, et tous autres impôts dont les propriétaires sont responsables à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur.
- 16) **TRANQUILLITE** : le preneur ne pourra rien faire dans les lieux loués qui, par le bruit, l'odeur, l'humidité, les trépidations, la fumée ou toute autre cause puisse gêner les personnes de la maison ou autres, ou nuire à l'immeuble.
- 17) **REGLEMENT DE L'IMMEUBLE** : le preneur veillera à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients ; en particulier, il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués, aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage. Il se soumettra aux règlements de ladite maison pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment n'avoir aucun animal et ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux. Il ne devra mettre ou déposer quoi que ce soit en dehors des lieux loués, même pour un court délai.
- 18) **OCCUPATION** : le preneur s'engage à occuper personnellement et continuellement les lieux loués pour l'exercice du commerce ou de l'industrie précité. Il ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, et notamment en gérance libre, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.
- 19) **CESSION DE BAIL** : il est formellement interdit au preneur de sous-louer ou prêter les lieux loués en tout ou partie, même pour un court délai et à titre gracieux. Le droit au bail ne pourra être cédé qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Le bailleur devra être appelé à intervenir obligatoirement à l'acte de cession de bail, dont un exemplaire, avec les signatures, lui sera remis sans frais pour lui. Le preneur et éventuellement les cessionnaires successifs resteront toujours garants et répondants, solidairement entre eux des conditions du bail et du paiement des loyers et charges même antérieurement aux cessions. Le droit de bail ne pourra être cédé qu'à l'acquéreur du fonds de commerce.
- 20) **CESSIONS DE FONDS** : en cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra notifier par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire le projet d'acte dans son intégralité au bailleur ; celui-ci pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au preneur qu'il entend exercer à son profit ou celui de toute autre personne qu'il se substituera, un droit de préemption. Le bénéficiaire de ce droit exécutera en lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet d'acte de cession. A défaut d'exercice par le bailleur de ce droit de préemption, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé à concourir par une sommation par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire délivré 15 jours au moins

à l'avance ; une grosse de cession devra être remise au bailleur aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

- 21) **RESPONSABILITE** : le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau chaude, etc...
- 22) **VOL** : il est convenu, de façon expresse entre le preneur et le propriétaire, que celui-ci ne pourra à aucun titre être rendu responsable du vol dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble. Le locataire s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui louer et de ses affaires personnelles, le bailleur n'ayant pas, de convention expresse, la charge de faire surveiller l'immeuble.
- 23) **VENTE DE L'IMMEUBLE** : le preneur accepte dès maintenant, dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du propriétaire ou de son mandataire, tous les jours de 10 heures à 17 heures. Le bailleur a le droit de faire visiter, quand bon lui semble, les lieux loués par son architecte et d'y faire pénétrer tous entrepreneurs et ouvriers. Les lieux loués pourront également être visités, dans les mêmes conditions et aux mêmes heures, par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location, en cas de congé du preneur, de refus de renouvellement par le bailleur, de résiliation du bail ou de vente des locaux loués.
- 24) **DESTRUCTION DES LIEUX** : par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix.
- 25) **TOLERANCES** : aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent aux preneurs en vertu du bail, de la loi ou des usages.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges ou accessoires y compris les frais de commandement, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter demeurée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, qu'il y ait préjudice ou non pour ce dernier et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Si le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Juge des référés, laquelle sera exécutoire par provision, nonobstant appel et sans constitution de garantie.
Dans ce cas, les loyers d'avance et dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre de première indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

CLAUSE DU BAIL

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire ou de style mais, au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eût pas été conclu.

FRAIS

Les frais d'acte et honoraires, droits de timbres, d'enregistrement seront à la charge et sous la responsabilité 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 même après départ desdits lieux de ce dernier, avec attribution de juridiction aux juridictions de ce domicile et le bailleur à son domicile.

CLAUSES PARTICULIERES

Par dérogation au paragraphe « PRIX DU LOYER » : Il a été convenu d'un commun accord entre le bailleur et le preneur d'une franchise de loyer d'un mois. Le premier appel de loyer interviendra donc à compter du 1^{er} février 2013. En revanche, les charges et taxes demeurent exigibles à compter du 1^{er} janvier 2013.

Par dérogation au paragraphe « Dépôt de garantie » : Le Bailleur accepte que le Preneur verse le dépôt de garantie en 2 fois et plus précisément :
.3.000 € (trois mille euros) le 1^{er} février 2013
.3.000 € (trois mille euros) le 1^{er} mars 2013.

**CLAUSES
SUSPENSIVE**

Le présent bail est lié à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt de la part du PRENEUR d'un montant de 30.000 € (trente mille euros) auprès de la Caisse d'Epargne et au plus tard le 31 décembre 2012.

Dans la mesure où le PRENEUR n'obtiendrait pas son prêt, le présent bail sera réputé nul de plein droit.

**Etat des risques
Naturels et Technologiques**

Etat des risques naturels et technologiques (articles L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement) :

Conformément aux articles L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement, il est annexé au présent bail, l'état des risques naturels et technologiques de la commune de Biganos lié à la situation du bien loué.

Le locataire reconnaît l'avoir lu et en avoir pris connaissance .

Dossier Technique Amiante

Le bailleur informe le preneur que les locaux objet du présent bail ayant été construits en 2004 conformément au permis de construire n° PC 3305 103 K 1071 délivré par la mairie de Biganos en 2003 joint au présent bail, il n'est pas délivré de Dossier Technique Amiante, conformément à l'article R.1334-24 du Code de la Santé Publique.

**Diagnostic de Performance
Énergétique**

Conformément aux articles R 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation il est annexé au présent bail le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) lié au bien faisant objet du présent bail. Le locataire reconnaît avoir reçu et pris connaissance du document ci-joint.

Il est également informé que la Société Carré d'Expert devra réaliser un nouveau DPE dès que l'électricité aura été remise en service pour pouvoir évaluer la performance énergétique du local. Le Locataire accepte de prendre les locaux en l'état.

HONORAIRES

Le preneur reconnaît devoir verser à la signature du bail au Cabinet Jean & Philippe Dieu S.A.S. la somme de 800,00 € H.T. (huit cents euros hors taxes), T.V.A en sus représentant les honoraires de rédaction du bail.

Fait en deux exemplaires, Le 26/12/12

LE BAILLEUR:

Lu et approuvé



LE LOCATAIRE:



Jean et Philippe Dieu

Lu et approuvé



Ministère de l'Ecologie
et du Développement Durable



SAS CARRE D'EXPERTS | 11 Boulevard du General Leclerc 33120 ARCACHON | Tél. : 05.56.54.14.49 - Fax : 05.56.54.85.92
N°SIREN : 509787388 | Compagnie d'assurance : GENERALI n° AL183887

Etat des risques naturels et technologiques

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

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

n° du 02/02/06 mis à jour le 24/08/11

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

423 rue Gustave Eiffel
33380 BIGANOS

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit**

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**

oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
Séisme Cyclone Volcan
Feux de forêt autre Submersion marine

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé**

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit ***

oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 Zone 1

pièces jointes

6. Localisation

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

Pas de Carte de zonage en annexe,

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

SCI LAUBER'N

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

SARIL BH CONCEPT

9. Date

à BIGANOS

le 20/12/2012

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

BW Sat



SAS CARRE D'EXPERTS | 11 Boulevard du General Leclerc 33120 ARCACHON | Tél. : 05.56.54.14.49 - Fax : 05.56.54.85.92
 N°SIREN : 509787388 | Compagnie d'assurance : GENERALI n° AL183887

Diagnostic de performance énergétique – Tertiaire (6.3)

N° : 1212_01_005174 Valable 10 ans à partir du : 20/12/2012 Type de bâtiment : Commerce Type d'activité : Commerce avec bureau Année de construction : Après 2000 Surface utile : 335 m ² Adresse : 423 rue Gustave Eiffel 33380 BIGANOS	Date : 20/12/2012 Diagnostiqueur : CASSEN Pierre Certification 1506-280211-33-001 délivrée par: DEKRA, le 06/05/2011 Signature :
Propriétaire : Nom : SCI LAUBER'N Adresse : 49 bd Pierre 1er 33110 LE BOUSCAT	Gestionnaire ou syndic (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

Consommations annuelles par énergie

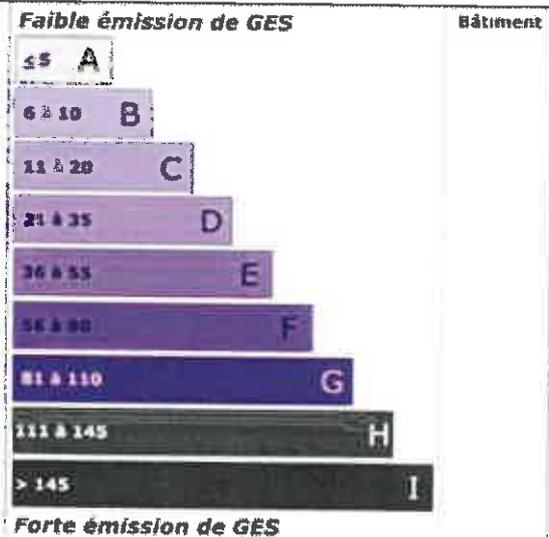
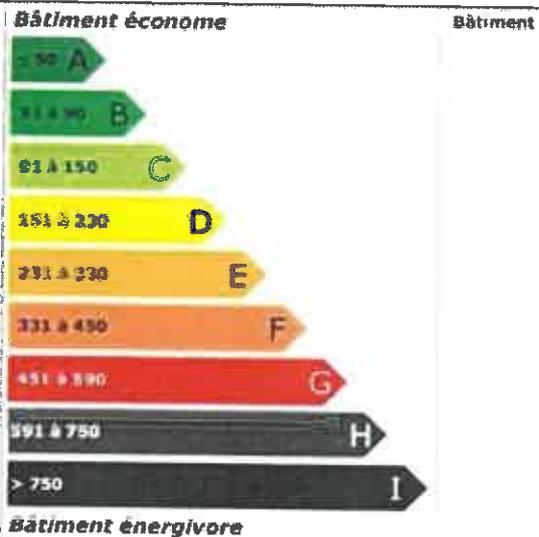
Obtenues au moyen des factures d'énergie des années NC, prix des énergies indexés au 15 août 2010. Références réglementaires utilisées: arrêté du 21 mars 2011, arrêté du 11 octobre 2010, arrêté du 15 septembre 2006, article R.134-1 à R.134-5 du CCH.

	Moyenne annuelle des relevés ou factures	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
Usages	par énergie	par énergie en kWh _{EP}	en kWh _{EP}	(€ TTC)
CONSUMMATION TOTALE D'ENERGIE (tous usages)	Aucune facture ne nous a été fournie		0	0 €

Aucune facture ne nous a été fournie
 Nous nous engageons à retourner sur place pour compléter ce diagnostic dès lors qu'un an de consommation réelle sera effectif. (en accord avec le propriétaire)

Consommation réelle : 0,0 kWh ep/m².an

Estimation des émissions : 0,0 kg eqCO₂/m².an



Signature

Diagnostic de performance énergétique – Tertiaire (6.3)

Descriptif du lot proposé à la vente et de ses équipements

Lot	Chauffage	Eau chaude sanitaire
Murs : Bac acier isolé donnant sur l'extérieur	Système(s) : Pompe à chaleur air/air avec programmeur	Système(s) : Chauffe-eau électrique individuel installé entre 5 et 15 ans
Toiture/Plafond(s) : Plafond sur solives métalliques donnant sur l'extérieur avec isolation extérieure	Emetteurs: Aérothermes	Inspection > 15 ans (eau chaude) : Néant
Menuiseries : Fenêtre(s) double vitrage à isolation renforcée menuiserie métal avec lame d'air de 10 mm Porte simple en métal avec 30-60% de double vitrage	Inspection > 15 ans (chauffage) : Néant	Inspection périodique (eau chaude): Néant
Plancher(s) bas : Plancher non isolé donnant sur terre-plein	Inspection périodique (chauffage): Néant	
Energies renouvelables	Quantité produite localement	<i>kWh_{EP}/m².an</i>

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :

Inspection des équipements :

- Inspection > 15 ans des systèmes de chauffage :
- Inspection périodique des systèmes de chauffage :
- Inspection > 15 ans des systèmes d'eau chaude sanitaire :
- Inspection périodique des systèmes d'eau chaude sanitaire :

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Commentaires :

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquées par les compteurs ou les relevés.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans la partie privative du lot.

12
AN Set

Diagnostic de performance énergétique – Tertiaire (6.3)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son local (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent notamment le chauffage et le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, le confort d'été, l'éclairage ...

Gestionnaire énergie

- Mettez en place une planification énergétique adaptée à votre entreprise

Commentaires

Aucune facture ne nous a été fournie le jour de la visite.
Nous nous engageons à retourner sur place pour compléter ce diagnostic dès lors qu'un an de consommation réelle sera effectif. (en accord avec le propriétaire)

Diagnostic de performance énergétique – Tertiaire (6.3)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires

Commentaires :

Néant

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr