

100034601  
VSM/VSM/FB

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,  
LE VINGT SEPT MAI  
A CADILLAC (Gironde), 25 allée du Parc, en l'Office Notarial ci-après  
nommé,**

**Maître Véronique SARRAZIN-MATOUS, notaire associé membre de la  
Société Civile Professionnelle « ORSONI, ESCHAPASSE, SARRAZIN-MATOUS,  
MAMONTOFF, ABBADIE-BONNET », titulaire d'un office notarial dont le siège  
est à CADILLAC (Gironde), 25 allée du Parc,**

**Avec la participation de Maître Isabelle BENTEJAC, notaire à  
PODENSAC, assistant le PRENEUR.**

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

**A LA REQUETE DE :**

**- "BAILLEUR" -**

La société dénommée **ALEXANDRE II**, Société civile immobilière au capital de 2000,00 € dont le siège est à PREIGNAC (33210), 4 lieu-dit "Le Pape", identifiée au SIREN et immatriculée sous le numéro 802 933 044 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

**- "PRENEUR" -**

La Société dénommée **LORANGE**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à ILLATS (33720), 3 Bis lieu-dit Boutoc, identifiée au SIREN sous le numéro 819 994 054 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée **ALEXANDRE II** est représentée à l'acte par Mme Hélène DEVEZA demeurant à PREIGNAC (Gironde) 4 Le Pape agissant en qualité de gérante de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts de ladite société.

- La Société dénommée **LORANGE** est représentée à l'acte par Mr BANQUIER gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts..

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

#### **BAIL COMMERCIAL**

Le "Bailleur" confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :



### DESIGNATION

**Au rez-de-chaussée de l'immeuble ci-après désigné :  
Un local à usage commercial avec cour intérieure.**

Dépendant d'un immeuble dont la désignation complétée est la suivante :

A LANGON (GIRONDE) 33210 7 Place du Général de Gaulle,  
Un immeuble à usage mixte d'habitation et commercial comprenant :  
- au rez-de-chaussée : un local à usage commercial et une cour intérieure ;  
- au premier étage : un studio et appartement de type T2 avec terrasse ;  
- au deuxième étage : deux appartements de type T2 ;  
- au troisième étage : un appartement de type T3.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	226	7 Place du Général de Gaulle	00 ha 02 a 36 ca

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé.

**Le BAILLEUR précise qu'il a prévu de faire des ouvertures donnant sur la cour, ce que le PRENEUR accepte d'ores et déjà.**

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître SARRAZIN MATOUS, notaire à CADILLAC ce jour en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX III.

### DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er juin 2016, pour se terminer le 31 mai 2025.

Le BAILLEUR accepte de laisser la jouissance du local au PRENEUR à compter de ce jour pour que celui-ci puisse faire les travaux qu'il envisage et il lui donne l'autorisation de les faire.

### FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le "Bailleur" tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le "Preneur" bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le "Preneur" admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa

du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le "Preneur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Le " Preneur " bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le " Bailleur " devra adresser au " Preneur " plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le " Preneur " devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du " Bailleur " et de demande de renouvellement de la part du " Preneur " dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

### **RAPPORTS TECHNIQUES**

#### **Environnement**

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du "Preneur" pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au "Bailleur" d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le "Preneur" fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le "Preneur" devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le "Bailleur" ne soit pas inquiété sur ces sujets.

### **Amiante**

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Un rapport est annexé aux présentes après mention dont le PRENEUR déclare avoir pris connaissance.

### **Diagnostic de performance énergétique**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le " Preneur " ne peut se prévaloir à l'encontre du " Bailleur " des informations contenues dans ce diagnostic.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

### **URBANISME**

Les pièces d'urbanisme sont annexées.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus visées.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

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

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

### **ETAT DES RISQUES**

L'état des risques en date et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé sont également joints :

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

- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatives sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné

toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de

BAR BRASSERIE - VENTE DE VINS ET SPIRITUEUX AU DETAIL A CONSOMMER SUR PLACE OU A EMPORTER - GLACIER - SALON DE THE

A l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

### CHARGES ET CONDITIONS

**-ETAT DES LIEUX** - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

**- ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "Preneur" devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le "Preneur" devra aviser sans délai et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

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

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **GARNISSEMENT**. - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **TRANSFORMATIONS**. - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Dès à présent, le "Preneur" peut effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants : Installation et construction d'une cuisine partie à l'intérieur du bâtiment et partie de la cour, pour une superficie de 9m<sup>2</sup>, installation des réseaux pour cette cuisine. .

- **MISES AUX NORMES**. - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifique à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION**. - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS**. - Tous travaux, embellissements, et améliorations faites par le "Preneur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Pour les travaux non autorisés par le BAILLEUR, celui-ci aura la possibilité de demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixées à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

#### - **TRAVAUX**. -

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le "Bailleur" estimerait nécessaires,





utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au "Bailleur".

Ces informations doivent être communiquées au locataire "Preneur" dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du "Preneur", le "Bailleur" lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.** - Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

#### **- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -**

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le	5ème

<p>règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH).</p> <p>Dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,</li> <li>- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.</li> </ul>	
--	--

- **ENSEIGNES.** - Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

#### - **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le "Preneur" bénéficie directement ou indirectement à hauteur de 25% de l'avis d'imposition émis ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le "Preneur" remboursera au "Bailleur" l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, en ce compris notamment honoraires dus au syndic, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du "Bailleur", ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

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

La liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables. Cette liste est annexée.

EB

CD



- **ASSURANCES**. - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du "Preneur", celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subi, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

- **CESSION - SOUS-LOCATION**. - Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- **DESTRUCTION** - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le "Preneur"

pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

#### **- VISITE DES LIEUX.-**

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

#### **- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS. -**

Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le "Bailleur", ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.





### CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "Preneur". Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

En cas de non-respect de cet engagement, le "Preneur" pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation des services dans les lieux loués, sauf s'ils sont dues à la vétusté.

### TOLERANCES

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

### LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

### LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **VINGT ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (21 600,00 EUR)** hors taxes que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de **MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 EUR)** hors taxes chacun.

Le paiement aura lieu le 1<sup>er</sup> de chaque mois par virement.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le dé plafonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.





Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er juin 2016

### RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le "Bailleur" d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au "Bailleur" par le "Preneur" en vertu du présent bail, le "Bailleur" bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le "Preneur" à différer son obligation.

### REVISION DU LOYER

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

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

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

### INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du quatrième trimestre de l'année 2015, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

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

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

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

**Conventionnellement ente les parties, par suite des travaux effectués par le PRENEUR dans les lieux loués, il est convenu que pendant les trois premières années, le loyer ne sera pas indexé. La première indexation aura donc lieu le 1<sup>er</sup> juin 2019.**





### DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le "Preneur" a remis en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de **MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 EUR)**, à titre de dépôt de garantie.

### Dont quittance

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du "Preneur" au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres. En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

De plus, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le "Preneur" restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le "Bailleur". En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal.

Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

#### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

#### TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le "Bailleur" déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "Preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "Bailleur" en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe à la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

#### CAUTIONNEMENT

Pour garantir au "Bailleur" ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

Monsieur Eric BANQUIER, artisan, époux de Madame Delphine Nicole DUBOIS, demeurant à ILLATS (Gironde) 3Bis Boutoc,

Né à BORDEAUX le 3 février 1979,

Marié sous le régime de la séparation de biens en vertu de son contrat de mariage reçu par Me Isabelle BENTEJAC, notaire à PODENSAC le 29 avril 2008 reçu préalablement à son union célébrée à la mairie de ILLATS le 2 août 2008.

Intervient aux présentes sous la dénomination la "caution" pour déclarer :

- avoir connaissance des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné, et avoir parfaite conscience de la portée de son engagement au moyen des explications fournies ;
- se rendre et constituer caution solidaire du "Preneur" envers le "Bailleur" ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail ;
- renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
- savoir qu'en cas de sa disparition avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux de son engagement.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, leur reconduction tacite ou leur renouvellement.

#### **DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR**

Le "Preneur" bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

#### **DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR**

Le "Bailleur" bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le "Preneur" veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

#### **DECLARATIONS**

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

#### **IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT**

Le notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du "Preneur", ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Bailleur".

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du bail sont à la charge du BAILLEUR mais tous les autres frais qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige,

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le "Bailleur" en son siège social.
- Le "Preneur" en son siège social.

### **USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE**

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est-elle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

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

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

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

notariales.







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

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

### **DONT ACTE sur dix-sept pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé : O
- blanc barré : O
- ligne entière rayée : O
- nombre rayé : O
- mot rayé : O

#### **Paraphes**

EB

40

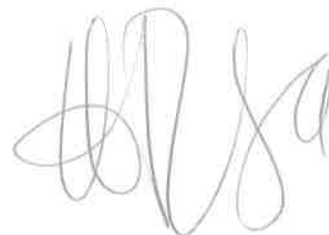
AD

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

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



**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION**  
**DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LANGON**



Numéro à rappeler : CU 33227 16 P0024 déposé le 01/03/2016

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,  
VU le Plan d'Occupation des Sols de la commune de LANGON approuvé le 15/11/1985, mis en révision le 26/11/2013,  
VU la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables, les limitations administratives au droit de la propriété et la liste des taxes et redevances d'urbanisme applicables à un terrain ci-dessous référencé :

**CERTIFIE**

**Cadre 1 : IDENTIFICATION**

Adresse terrain	7 Place du Général de Gaulle 33210 LANGON
Parcelle(s)	Section : AH226
Demandeur	Maître RASSAT Dominique 60 Cours des Fossés B.P. : 50264 33212 LANGON CEDEX

**Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Surface du terrain: 236,00 m<sup>2</sup>

**Cadre 3 : DROIT DE PREEMPTION**

**Droit de préemption affecté au dossier - le terrain est situé**

- dans une zone de Droit de Préemption Urbain Simple (D.P.U.) – au bénéfice de la communauté de communes du Sud Gironde (délibération du 09/07/2014)
- dans un Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat de Proximité (PESCAP) délibération du 31/01/2012

*Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

**Cadre 4 : SERVITUDES APPLICABLES**

- Périmètre de protection d'une zone archéologie sensible
- AC1 - protection des abords des monuments historiques : maison 51 rue Maubec (monument inscrit le 16 octobre 2000) et église Saint Gervais et Saint Protas (21 septembre 2006)

**Cadre 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME**

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) zone UA COS : 3.00

**Cadre 6 : RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**  
**(ARTICLES L 332-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)**

**Taxes :** Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

- ☒ Taxe d'aménagement communale : taux 5%
- ☒ Taxe d'aménagement départementale : taux 1.30%
- ☒ Redevance d'archéologie préventive
- Projet soumis à autorisation ou déclaration taux 0.40%
  - Autre projet d'aménagement : 0.53€/m<sup>2</sup>

**Participations :** Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites [article L 332-28 du Code de l'Urbanisme] :

- par le permis de construire
- le permis d'aménager
- les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

- ☒ Participations pour équipements publics exceptionnels [article L 332-8 du code de l'urbanisme]

## Cadre 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire. Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

### L'ensemble du département de la Gironde :

- est classé zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22/12/2000 article 1334-5 du code de la santé publique – article 2 décret 99-484 du 09/06/1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme)
- est classé zone de surveillance et de lutte contre les termites. L'obtention d'un certificat antiparasitaire est obligatoire pour les propriétés bâties avant toute aliénation.

### La Commune de Langon :

- est située dans le périmètre d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI) approuvé le 31/12/2001
- n'est pas située dans le périmètre de PPRT
- est située dans une zone de sismicité faible : niveau 1
- a institué un versement pour une participation à la construction (article 46 de la loi SRU)
- a institué par délibération du Conseil Municipal, une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un POS (loi n° 2006872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement article 46)
- n'est pas concernée par un PPRN risque « effondrement » (il n'existe à ce jour qu'une cartographie de repérage, pas d'arrêté)
- L'obtention d'un certificat antiparasitaire est obligatoire pour les propriétés bâties avec toute aliénation.

### Le Terrain :

- n'est pas frappé d'interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou déclaré insalubre (sous réserve de l'existence d'un arrêté départemental)

Fait à Langon le 24 mars 2016  
Le Maire,



### DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

### PROLONGATION DE VALIDITE

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

### DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code.

### DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

**CABINET BATIT INGENIERIE**

78 COURS DES FOSSES

33210 LANGON

Tel : 0556274011 - Fax : 0556050754

Port : - 0661333566 agenda33sud@wanadoo.fr

# DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Articles L 271-4 à 6 - R 271-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitation

**AMIANTE**

Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

**TERMITES**

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

**PLOMB**

Constat de Risque d'Exposition au Plomb (C.R.E.P.)



7 PLACE DU GENERAL DE GAULLE

**BAR + PARTIES COMMUNES**

33210 LANGON

Donneur d'ordre :

**SCI IMMO SALI**

7 PLACE DU GENERAL DE GAULLE 33210 LANGON

Destinataire(s) de ce rapport :

**MAITRE RASSAT DOMINIQUE (Notaire), SCI IMMO SALI (Propriétaire)**

[www.agendaexpertises.fr](http://www.agendaexpertises.fr)

Amiante - Métrage - Plomb - Electricité - Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent  
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Dossier technique Amiante

SARL au capital de 25000 € SIRET B422439711RCS B- APE 742 C

Assurance RCP N°49 366 477 délivrée par ALLIANZ- Garantie 3.000.000 €

ATTESTATION DE COMPÉTENCE Repérage Amiante : Délivrée par CESI SAS certificat DI 1787 AFAQ-ASCERT

## Sommaire

<b>Note de synthèse de nos conclusions .....</b>	<b>3</b>
<b>Identification du bien expertisé .....</b>	<b>4</b>
Désignation de l'immeuble .....	4
Désignation du propriétaire .....	4
Réalisation de la mission.....	4
<b>Croquis de repérage.....</b>	<b>5</b>
<b>Planche photographique.....</b>	<b>7</b>
<b>Constat de repérage amiante établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti .....</b>	<b>8</b>
Cadre de la mission.....	8
Conclusion.....	8
Locaux ou parties de locaux non visités.....	8
Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés.....	8
Conditions de réalisation du repérage.....	9
Résultats détaillés du repérage.....	9
Annexe : Obligations liées à l'état de conservation des matériaux et produits.....	12
<b>Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites .....</b>	<b>14</b>
Cadre de la mission.....	14
Conclusion.....	14
Identification des parties d'immeuble visitées et éléments inspectés .....	15
Identification des parties d'immeuble non visitées et justification.....	15
Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés .....	15
Moyens d'investigation utilisés .....	15
Constatations diverses .....	15
<b>Constat de risque d'exposition au plomb.....</b>	<b>16</b>
Cadre de la mission.....	16
Conclusion.....	16
Locaux ou parties de locaux non visités.....	17
Constatations diverses .....	17
Méthodologie employée.....	17
Résultats des mesures.....	18
Notice d'information Plomb .....	20

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet Agenda, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive du rapport.

Propriétaire :	SCI IMMO SALI	Ordre de mission du :	
Demeurant :	7 PLACE DU GENERAL DE GAULLE	Date(s) d'intervention :	11/02/2016
	33210 LANGON	Dossier :	2016-02-017
Adresse du lot :	7 PLACE DU GENERAL DE GAULLE BAR + PC	Intervenant(s) :	André GOICOETCHEA
	33210 LANGON	Etage :	Sans objet
		Section cadastrale :	Non communiquée
		N° de parcelle :	Non communiqué
		N° de lot(s) :	Sans objet

## • CONSTAT DE REPERAGE AMIANTE ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BATI

Articles L1334-12-1 à L1334-16, R1334-20, R1334-21, R1334-23 à R1334-29-3 et R1334-29-7 du Code de la Santé Publique - Arrêtés du 12/12/2012 - Norme NF X 46-020  
ANDRE GOICOETCHEA, Votre Diagnostiqueur AGENDA, atteste que pour les éléments et pièces inspectés du bien immobilier objet du présent constat :

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, conformément aux listes A et B figurant à l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et à notre mission telle que ci-dessus définie.

## • ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Articles L133-1 à L133-6 et R133-1 à R133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation - Arrêté du 29/03/2007 - Norme NF P 03-201 - Arrêté préfectoral en vigueur  
ANDRE GOICOETCHEA, Votre Diagnostiqueur AGENDA, pour le bien immobilier objet du présent rapport de l'état relatif à la présence de termites dans les bâtiments, atteste sur les éléments concernés :

Absence d'indice de présence de termites

## • CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Articles L1334-5 à L1334-13 et R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique - Arrêté du 19/08/2011 - Norme NF X 46-030  
ANDRE GOICOETCHEA, Votre Diagnostiqueur AGENDA, après analyse des unités de diagnostic des parties privatives du bien immobilier objet du présent constat de risque d'exposition au plomb, atteste :

L'existence de risque potentiel d'exposition au plomb.

Unité(s) de diagnostic de classe 1 et 2 : Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

**Montant de l'expertise : 1 350,00 € TTC - Mode de règlement : NON REGLE**

Fait à LANGON, le 11/02/2016

<p>ANDRE GOICOETCHEA</p> <p>Cabinet Agenda Ingénierie</p> <p>André GOICOETCHEA</p> <p>78, cours des Forêts - 33210 LANGON</p> <p>Tel: 05 56 87 40 11 - Fax: 05 56 87 40 14 - Email: agenda3310@gmail.com</p> <p>Cabinet Agenda</p>	<p>Les soussignés reconnaissent avoir eu connaissance du rapport complet d'expertise, paraphé par leurs soins</p> <p>Vendeur ou Bailleur</p> <p>Acquéreur ou Locataire</p>	<p>Cachet annexe du Notaire</p>
--	--	---------------------------------

[www.agendaexpertises.fr](http://www.agendaexpertises.fr)

Amiante - Métrage - Plomb - Electricité - Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent  
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Dossier technique Amiante  
SARL au capital de 25000 € SIRET B422439711 RCS B- APE 742 C  
Assurance RCP N°49 366 477 délivrée par ALLIANZ- Garantie 3.000.000 €  
ATTESTATION DE COMPÉTENCE Repérage Amiante : Délivrée par CESI SAS certificat DI 1787 AFAQ-ASCERT



# Identification du bien expertisé

## Dossier de Diagnostic Technique

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente

Le dossier de diagnostic technique comprend les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L1334-5 et L1334-6 du Code de la Santé Publique ;
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L134-6 du même code ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévue à l'article L134-7 du même code ;
8. Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L1331-11-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° ci-dessus en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Dossier :** 2016-02-017  
**Expertise(s) réalisée(s) le(s) :** 11/02/2016  
**Destinataires :** MAITRE RASSAT DOMINIQUE (Notaire), SCI IMMO SALI (Propriétaire)  
**Commentaires :** Néant

## DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

7 PLACE DU GENERAL DE GAULLE BAR + PC

33210 LANGON

Etage :	Sans objet
Section cadastrale :	Non communiquée
N° parcelle :	Non communiqué
N° lot :	Sans objet
N° porte :	Sans objet
N° cave :	Sans objet
N° grenier :	Sans objet
N° garage :	Sans objet
N° parking :	Sans objet
Etendue de la prestation :	Parties Privatives
Nature de l'immeuble :	Immeuble Bâti
Date du permis de construire :	
Destination des locaux :	VENTE
Document(s) fourni(s) :	Aucun



## Description de l'immeuble

IMMEUBLE COMPLET

## DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

SCI IMMO SALI  
 7 PLACE DU GENERAL DE GAULLE  
 33210 LANGON

Demandeur : PROPRIETAIRE

Sur déclaration de l'intéressé.

## REALISATION DE LA MISSION

### Laboratoire(s) d'analyse amiante

ITGA PARC EDONIA BAT R CS 66862 33768 ST GREGOIRE CEDEX

### Opérateur(s) de diagnostic

> André GOICOETCHEA : Certification  
 n°QUALIXPERT C179

### Attestation d'assurance

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès d'ALLIANZ au titre du contrat Police 49 366 477 à hauteur de 3.000.000 €.

Validité : du 01/01/2016 au 31/12/2016

Le cabinet AGENDA atteste ne pas avoir eu recours à la sous-traitance pour l'élaboration de ce dossier.

Le présent rapport est établi par une (des) personne(s) dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné à côté du nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

L'attestation requise par l'article R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.



<b>Croquis</b>	Propriétaire :	SCI IMMO SALI
	Adresse du bien :	7 PLACE DU GENERAL DE GAULLE BAR + PC
	Dossier :	2016-02-017
	Bâtiment - Niveau :	Immeuble - PARTIES COMMUNES



	Mesure de plomb positive (classement 1 ou 2)		
--	--	--	--

**Croquis de repérage**  
Document sans échelle remis à titre indicatif

<b>Croquis</b>	Propriétaire :	SCI IMMO SALI
	Adresse du bien :	7 PLACE DU GENERAL DE GAULLE BAR + PC 33210 LANGON
	Dossier :	2016-02-017
	Bâtiment - Niveau :	Immeuble - RDC



	Produit contenant de l'amiante		
--	--------------------------------	--	--

**Croquis de repérage**  
Document sans échelle remis à titre indicatif

# PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Immeuble PARTIES COMMUNES Entrée	Immeuble PARTIES COMMUNES Escalier	Immeuble RDC SALLE DE BAR
		
Immeuble RDC Toilettes WC	Immeuble RDC Cuisine	Immeuble RDC Remise
		
Immeuble RDC Terrain		
		

Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## CADRE DE LA MISSION

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple). Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

## CONCLUSION

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

Notre intervention a été réalisée conformément à l'ordre de mission du

Dossier n° : 2016-02-017

Date(s) de l'intervention : 11/02/2016

Opérateur(s) de repérage : André GOICOETCHEA – Certification n°QUALIXPERT C179

Le repérage a été réalisé en présence de : Pas d'accompagnateur

Fait à LANGON, le 11 février 2016, en deux (2) exemplaires originaux

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

ANDRÉ  
GOICOETCHEA

Cabinet Batit Ingénierie  
André GOICOETCHEA  
78, avenue des Fosses - 33210 LANGON  
Tél 05 52 27 40 11 Fax 05 54 05 07 51 Port 06 61 22 15 15  
E-mail : agenda@batit-ingenierie.fr

## Récapitulatif des matériaux et produits contenant de l'amiante

Le tableau ci-dessous récapitule les composants de la construction où il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. La liste et la localisation de tous les matériaux et produits repérés sont détaillées dans la suite du document.

Composant de la construction	Partie du composant	Localisation	Méthode	(1)
<b>Éléments extérieurs</b>				
BORDURES	BORDURES	Immeuble RDC Terrain	Sur décision de l'opérateur	EP

(1) Cette colonne indique les obligations réglementaires liées à l'état de conservation de chaque matériau ou produit

EP : Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)

AC1 : Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012)

AC2 : Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012)

EVP : Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

SNE : Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

TCR : Travaux de confinement ou retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

## LOCAUX OU PARTIES DE LOCAUX NON VISITES

Néant.

## COMPOSANTS OU PARTIES DE COMPOSANTS QUI N'ONT PU ETRE INSPECTES

Néant.

[www.agendaexpertises.fr](http://www.agendaexpertises.fr)

Amiante - Métrage - Plomb - Electricité - Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent  
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Dossier technique Amiante  
SARL au capital de 25000 € SIRET B422439711RCS B-APE 742 C

Assurance RCP N°49 366 477 délivrée par ALLIANZ - Garantie 3.000.000 €

ATTESTATION DE COMPÉTENCE Repérage Amiante : Délivrée par CESI SAS certificat DI 1787 AFAQ-ASCERT



## CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

## Programme de repérage

Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Liste A	
Composant à sonder ou à vérifier	
Flocages	
Calorifugeages	
Faux plafonds	

Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
<b>4. Éléments extérieurs</b>	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

## Mode opératoire

Nous tenons à votre disposition notre mode opératoire pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

## Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

## Constatactions diverses

Néant

## RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

## Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

Colonne	Abréviation	Commentaire
Élément de construction		Désignation (cf. 'Locaux visités') : description courante de l'élément de construction Composant / Partie du composant (cf. 'Matériaux ou produits ...') : description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage') N° : numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa description courante et sa description réglementaire
Paroi	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre

Colonne		Abréviation	Commentaire
		SO	Sol
		PL	Plafond
Décision / Prélèvement		ZH	Zone homogène : partie d'un immeuble bâti présentant des similitudes sur le type de matériau ou produit, la présence d'une protection, l'état de dégradation, l'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, l'usage des locaux
Prélèvement			Les matériaux et produits dont la référence de prélèvement est identique sont de même nature et possèdent les mêmes caractéristiques techniques : quand 'Prélèvement'/'Nombre' = 0, c'est qu'un sondage a été réalisé pour s'assurer de ces similitudes
Justification			Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence d'amiante
État de conservation		1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
		EP, AC1 ou AC2	Classification des autres matériaux et produits (arrêté du 12/12/2012)
Préconisation	Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
		AC1	Action corrective de 1 <sup>er</sup> niveau (arrêté du 12/12/2012)
		AC2	Action corrective de 2 <sup>nd</sup> niveau (arrêté du 12/12/2012)
	Obligations réglementaires	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

## Locaux visités

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras sur fond gris correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes.

Local	Élément de construction	
	N°	Désignation
<b>Immeuble PARTIES COMMUNES Entrée</b>	1	Plancher Linoléum
	2	Mur(s) Papier peint
	3	Plafond enduit peint
<b>Immeuble PARTIES COMMUNES Escalier</b>	6	Plancher Bois
<b>Immeuble RDC SALLE DE BAR</b>	8	Plancher Béton
	9	Mur(s) Pierres
	10	Plafond enduit peint
<b>Immeuble RDC Toilettes WC</b>	12	Plancher Béton
	13	Mur(s) Faïence et enduit peint
	14	Plafond enduit peint
<b>Immeuble RDC Cuisine</b>	16	Plancher Béton
	17	Mur(s) Faïence et enduit peint
	18	Plafond enduit peint
<b>Immeuble RDC Remise</b>	20	Plancher Béton
	21	Mur(s) enduit peint
	22	Plafond enduit peint
<b>Immeuble RDC Terrain</b>	24	Plancher Sol végétal et végétaux
	<b>25</b>	<b>Bordures Plaques fibres ciment</b>

### Matériaux ou produits contenant de l'amiante, sur décision de l'opérateur

Élément de construction			Décision	Observations	
N°	Composant / Partie composant	Paroi	Référence / ZH	État conservation	Préconisation
25	BORDURES / BORDURES		D001 / A	EP	EP
			<u>Justification</u> : Jugement personnel de l'opérateur (connaissance du matériau ou produit)		

### Matériaux ou produits contenant de l'amiante, après analyse

Néant.

### Matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, après analyse

Néant.



## ANNEXES

## Obligations liées à l'état de conservation des matériaux et produits

Matériaux et produits de la Liste B

Il s'agit des matériaux et produits autres que les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds.

**Critères utilisés dans la grille d'évaluation**

En cas de présence de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante (MPCA), les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen d'une grille d'évaluation définie par arrêté ministériel (article R1334-21 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte : les agressions physiques intrinsèques au local ou zone (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ; la sollicitation des matériaux et produits liée à l'usage 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, un défaut d'entretien des équipements, etc...

**Recommandations réglementaires**

En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes (arrêté du 12/12/2012) :

■ **EP : Évaluation périodique**

Le type de matériau ou produit, 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.

Cette évaluation périodique consiste à :

- 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 ;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

■ **AC1 : Action corrective de 1<sup>er</sup> niveau**

Le type de matériau ou produit, 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. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

Cette action corrective consiste à :

- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- 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 ;
- 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 ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

■ **AC2 : Action corrective de 2<sup>nd</sup> niveau**

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action concernant l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective consiste à :

- Prendre, tant que les mesures de protection ou de retrait 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 ;
- 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 ;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Lorsque des travaux de confinement ou de retrait de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air



(qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique).

## Notice d'information

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou 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](http://www.sinoe.org).

## Rapports précédemment réalisés

Néant.

Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## CADRE DE LA MISSION

Notre mission consiste à rechercher, au moment de l'intervention, des traces visibles d'infestations ou altérations provoquées par des termites, de les repérer et de dresser le présent constat, résultat d'un examen visuel de l'ensemble des parties visibles et accessibles susceptibles d'être démontées sans outils et de sondage non destructif (sauf parties déjà altérées ou dégradées) des bois au moyen d'un poinçon.

Nota : L'opérateur de diagnostic ayant réalisé le présent état du bâtiment relatif à la présence de termites n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites. Notre Cabinet ne possède aucun lien d'intérêt avec une entreprise de distribution de produits utilisés pour ce type de traitement et n'est filiale d'aucune entreprise de traitement des bois.

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque), l'intérêt étant d'établir un rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

Dans le cas de logements régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le présent rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ne portant que sur les parties privatives, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulée que pour les parties privatives. Seul, un rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites des parties communes de l'immeuble, annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, permettra de stipuler la clause d'exonération pour vice caché concernant les parties communes.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Le rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique constatant la vente.

Selon les termes des articles L133-4 et R133-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, en cas de constatation de présence de termites, une déclaration doit être effectuée auprès du maire de la commune, par l'occupant ou à défaut par le propriétaire, dans un délai d'un mois, sous peine de sanction.

## CONCLUSION

ANDRE GOICOETCHEA, Votre Diagnostiqueur AGENDA, certifie ce jour, pour le bien immobilier objet du présent rapport de l'état relatif à la présence de termites dans les bâtiments, sur les éléments concernés :

**Absence d'indice de présence de termites**

Notre intervention a été réalisée conformément à l'ordre de mission du

Dossier n° : 2016-02-017

Date(s) de l'intervention : 11/02/2016 (temps passé : 02h30)

Opérateur(s) de repérage : André GOICOETCHEA - Certification n°QUALIXPERT C179

Le repérage a été réalisé en présence de : Pas d'accompagnateur

Fait à LANGON, le 11 février 2016, en deux (2) exemplaires originaux

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

ANDRE GOICOETCHEA

Cabinet Batik Ingénierie  
André GOICOETCHEA  
78, cours des Fossés - 33210 SALIGNAC  
Tél 05 51 27 40 11 - Fax 05 56 05 07 51 - Mobile 06 81 00 00 51  
Email agenda233ind@orange.fr

[www.agendaexpertises.fr](http://www.agendaexpertises.fr)

Amiante - Métrage - Plomb - Electricité - Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent  
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Dossier technique Amiante  
SARL au capital de 25000 € SIRET B422439711RCS B- APE 742 C

Assurance RCP N°49 366 477 délivrée par ALLIANZ- Garantie 3.000.000 €  
ATTESTATION DE COMPÉTENCE Repérage Amiante : Délivrée par CESI SAS certificat DI 1787 AFAQ-ASCERT



## IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLE VISITEES

Parties d'immeuble bâties et non bâties visitées	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<b>Immeuble PARTIES COMMUNES Entrée</b>	Mur(s) Papier peint, Plafond enduit peint, Plancher Linoléum, Plinthe Bois peint, Porte Bois peint	Absence d'indice de présence de termites
<b>Immeuble PARTIES COMMUNES Escalier</b>	Plancher Bois, rambarde Bois peint	Absence d'indice de présence de termites
<b>Immeuble RDC SALLE DE BAR</b>	Mur(s) Pierres, Plafond enduit peint, Plancher Béton, Porte Métal peint	Absence d'indice de présence de termites
<b>Immeuble RDC Toilettes WC</b>	Mur(s) Faïence et enduit peint, Plafond enduit peint, Plancher Béton, Porte Bois peint	Absence d'indice de présence de termites
<b>Immeuble RDC Cuisine</b>	Mur(s) Faïence et enduit peint, Plafond enduit peint, Plancher Béton, Porte Bois peint	Absence d'indice de présence de termites
<b>Immeuble RDC Remise</b>	Mur(s) enduit peint, Plafond enduit peint, Plancher Béton, Porte Bois peint	Absence d'indice de présence de termites
<b>Immeuble RDC Terrain</b>	Bordures Plaques fibres ciment, Plancher Sol végétal et végétaux	Absence d'indice de présence de termites

## IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLE N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION

Néant.

## IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

Les avancées de toit, les éléments de charpente et tous les autres éléments situés à une hauteur supérieure à 4 m n'ont pas pu être examinés, compte tenu de la hauteur. Il appartiendra au propriétaire de nous informer dès que les moyens d'accès sécurisés seront à notre disposition pour conclure sur les éléments non vérifiés.

~~Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux de bois, isolation, cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément, n'ont pu être examinés par manque d'accessibilité.~~

Les parties d'ouvrage et éléments inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés et les sous-faces de planchers n'ont pas pu être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Il appartiendra au propriétaire de mettre à la disposition de l'opérateur de repérage les moyens d'accès nécessaires pour la bonne réalisation de la mission et de nous en informer.

## MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

Examen visuel, sondage non destructif (*sauf parties déjà altérées ou dégradées*) des bois, ainsi que des murs et des sols, au moyen d'un poinçon.

## CONSTATATIONS DIVERSES

Néant.

*Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.*

## CADRE DE LA MISSION

Ce constat consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Ce constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie, la cave, le garage, etc.

## CONCLUSION

**Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été constaté l'existence de risque potentiel d'exposition au plomb**

Notre intervention a été réalisée conformément à l'ordre de mission du

Date(s) de l'intervention : 11/02/2016

ANDRE GOICOETCHEA

Opérateur(s) de diagnostic : André GOICOETCHEA - Certification n°QUALIXPERT C179

Constat réalisé : Avant vente

Validité du présent constat : 1 an (10/02/2017) si utilisé avant vente, 6 ans (10/02/2022) si utilisé avant mise en location

Cabinet d'Expertise  
André GOICOETCHEA  
78, avenue des Ventes - 22100 LANNION  
06 98 54 12 44 / 06 98 54 12 54 / 06 98 54 12 55  
E-mail : agenda33100@orange.fr

Le repérage a été réalisé en présence de : Pas d'accompagnateur

Fait à LANGON, le 11 février 2016, en deux (2) exemplaires originaux.

À défaut d'un CREP parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

## Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	6	0	5	1	0	0
Proportion	100 %	0 %	83.33 %	16.67 %	0 %	0 %

[www.agendaexpertises.fr](http://www.agendaexpertises.fr)

Amiante - Métrage - Plomb - Electricité - Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent  
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Dossier technique Amiante  
SARL au capital de 25000 € SIRET B422439711RCS B- APE 742 C  
Assurance RCP N°49 366 477 délivrée par ALLIANZ- Garantie 3.000.000 €  
ATTESTATION DE COMPÉTENCE Repérage Amiante : Délivrée par CESI SAS certificat DI 1787 AFAQ-ASCERT



## Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

**Unité(s) de classes 1 et 2 :** Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

## État d'occupation du bien

Le bien est occupé : Non

## Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

Situations de risque de saturnisme infantile	Oui	Non
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3		X
L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3		X
Situations de dégradation du bâti	Oui	Non
Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré		X
Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce		X
Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité		X

## Appréciation sur l'état général du bien

BON ETAT

## LOCAUX OU PARTIES DE LOCAUX NON VISITES

Néant.

## CONSTATATIONS DIVERSES

Néant

## METHODOLOGIE EMPLOYEE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>.

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

En cas d'unité de diagnostic située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur celle-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

## Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm<sup>2</sup>.

## Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;

- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

## Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le(s) croquis et dans le(s) tableau(x) des mesures est la suivante :

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis ; les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « PL ».

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le(s) tableau(x) des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

*Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.*

Concentration en plomb	Nature de la dégradation	État de conservation	Classement
< seuil			0
≥ seuil		Non dégradé (ND) ou non visible (NV)	1
	Usure par friction, traces de chocs, microfissures...	État d'usage (EU)	2
	Pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes...	Dégradé (D)	3

## RESULTATS DES MESURES

### Appareil à fluorescence X

Fabricant :	PROTEC	Modèle :	LPA- 1-N° 3262
N° de série :	M7-109	Nature du radionucléide :	COBALT 57
Date chargement source :	29 JUILLET 2015	Activité (MBq) :	444 Mbq
Autorisation ASN N° :	T 330592	Date d'autorisation :	12/04/2012
Titulaire autorisation :	ANDRE GOÏCOETCHEA	Date de fin de validité :	12/07/2017
Personne compétente en radioprotection (PCR) :		ANDRE GOÏCOETCHEA	
Fabricant de l'étalon :	RMD Instruments, BOSTON - USA	N° NIST de l'étalon :	2579 a
Concentration (mg/cm <sup>2</sup> ) :	1 mg/ cm <sup>2</sup>	Incertitude (mg/cm <sup>2</sup> ) :	0,1 mg/cm <sup>2</sup>
Vérification de la justesse de l'appareil en début du CREP :		N° de la mesure :	1
		Concentration (mg/cm <sup>2</sup> ) :	0,0
Vérification de la justesse de l'appareil en fin du CREP :		N° de la mesure :	
		Concentration (mg/cm <sup>2</sup> ) :	

### Locaux visités

#### Immeuble PARTIES COMMUNES Entrée

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation	
2		Mur(s)	Papier peint		< 1 m	0,1		0		
3	PL	Plafond	enduit peint		Nord	0,1		0		
4		Plinthe	Bois peint		Gauche	0,1		0		
5		Porte	Bois peint		Ouvrant	12,0	ND	1		
Nombre d'unités de diagnostic :					4	Nombre de mesures :				4
Nombre d'unités de classe 3 :					0	Proportion d'unités de classe 3 :				0 %
Risque de saturnisme infantile :					Non					
Dégradation du bâti :					Non					

**Immeuble PARTIES COMMUNES Escalier**

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation	
6	SO	Plancher	Bois		Nord	0,1		0		
7		rambarde	Bois peint		Gauche	0,1		0		
Nombre d'unités de diagnostic :					2	Nombre de mesures :				2
Nombre d'unités de classe 3 :					0	Proportion d'unités de classe 3 :				0 %
Risque de saturnisme infantile :					Non					
Dégradation du bâti :					Non					

## NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AU CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

(Arrêté du 19/08/2011)

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

### Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

### Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

### *Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :*

- surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- lutez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

### *En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :*

- si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

### *Si vous êtes enceinte :*

- ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

**Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.**



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

n°

du

20 NOV 2012

mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

## 2. Adresse

7 PLACE DU GENERAL DE GAULLE

code postal  
ou code Insee

33210

commune

LANGON

## 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** <sup>1</sup> oui ☐ non ☒  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** <sup>1</sup> oui ☐ non ☒  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** <sup>1</sup> oui ☐ non ☒

<sup>1</sup> si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

- inondation** ☒ **crue torrentielle** ☐ **mouvements de terrain** ☐ **avalanches** ☐  
**sécheresse** ☐ **cyclone** ☐ **remontée de nappe** ☐ **feux de forêt** ☐  
**séisme** ☐ **volcan** ☐ **autres** -

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

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels <sup>2</sup> oui ☐ non ☒  
<sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui ☐ non ☐

## 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** <sup>3</sup> oui ☐ non ☒  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** <sup>3</sup> oui ☐ non ☒  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** <sup>3</sup> oui ☐ non ☒

<sup>3</sup> si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

**mouvements de terrain** ☐ **autres** -

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

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers <sup>4</sup> oui ☐ non ☒  
<sup>4</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui ☐ non ☐

## 5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé <sup>5</sup> oui ☐ non ☒  
<sup>5</sup> si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
**effet toxique** ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐

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

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques <sup>6</sup> oui ☐ non ☒  
<sup>6</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui ☐ non ☐

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

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

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

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

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

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

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

## 8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

Nom

Prénom

## 9. Acquéreur - Locataire

## 10. Lieu / Date

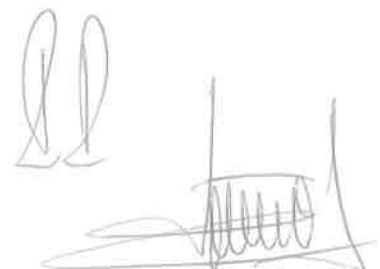
à

le 12.02.2016

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état - **Article 125-5 (V) du Code de l'environnement** : En cas de non-respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

  
NDA





## QUI DOIT, QUAND ET COMMENT REMPLIR L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES ?

### Quelles sont les personnes concernées ?

Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé. Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quand ?

L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

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

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

### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le **préfet du département** arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  - la note de présentation du ou des plans de prévention ;
  - un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
  - le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
  - une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n, m ou t) ;
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de colocation, 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 risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention **prescrits**, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

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

### La conservation de l'état des risques

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

**prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,  
consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)**

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie – Arche Nord 925055 La Défense cedex  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>



## PRÉFET DE LA GIRONDE

*Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde*

*Service risques et gestion de crise*

ARRETE DU 20 novembre 2012

ARRETE fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

COMMUNE DE LANGON

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

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

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ;

**-ARRETE-**

**Article 1**

L'arrêté du 24 août 2011 portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de LANGON est abrogé.

**Article 2**

La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune mentionnée à l'article 1 est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

**Article 3**

La fiche synthétique d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs visée à l'article 2 du présent arrêté sera mise à jour chaque fois que la liste des risques et des documents à prendre en compte sera modifiée.

**Article 4**

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de la Gironde.

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

**Article 5**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde, les sous-préfets de la Gironde, le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde et le Maire de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 20 novembre 2012

  
Michel DEPRUJON



PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE  
PREFECTURE DE LA GIRONDE

### Fiche synthétique

Commune de LANGON

### Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

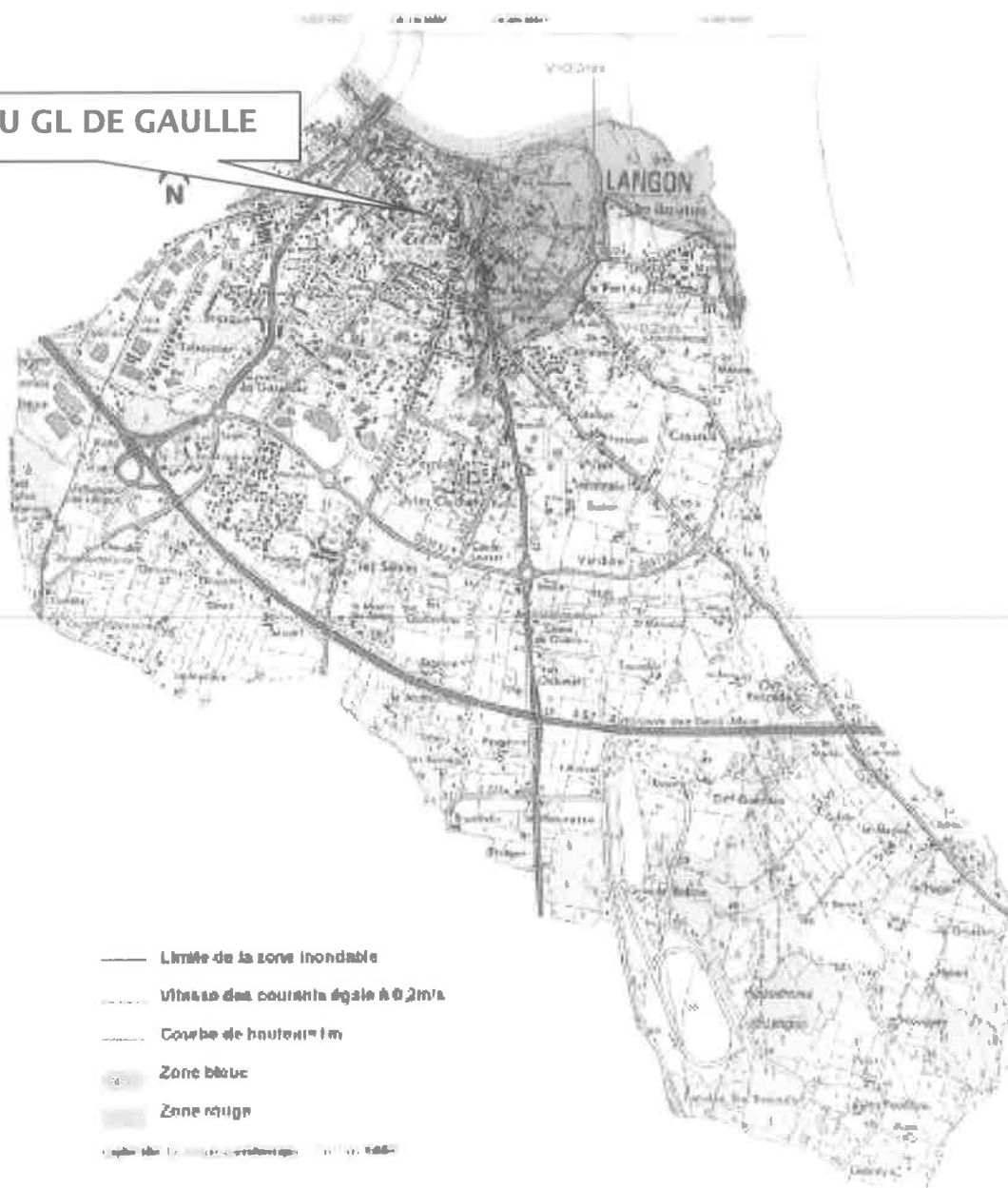
pour l'application des I, II et III de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

1. Annexe à l'arrêté préfectoral	
N° _____	du <b>20 novembre 2012</b>
2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]	
La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturel	
oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	
aléa <b>Inondation</b>	Approuvé date <b>31 décembre 2001</b>
Les documents de référence sont :	
<b>Le rapport de présentation du PPRI Vallée de la Garonne – Secteur Langon – Le Pian</b>	
	Consultable sur Internet <input type="checkbox"/>
3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPR t ]	
La commune est située dans le périmètre d'un PPR technologique	
oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>	
effet _____	date _____
Les documents de référence sont :	
Consultable sur Internet <input type="checkbox"/>	
4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité	
en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255	
La commune est située dans une zone de sismicité :	
Zone 1 (très faible) <input checked="" type="checkbox"/> Zone 2 (faible) <input type="checkbox"/> Zone 3 (modérée) <input type="checkbox"/> Zone 4 (moyenne) <input type="checkbox"/> Zone 5 (forte) <input type="checkbox"/>	
pièces jointes	
5. Cartographie	
extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus	
<b>Zonage réglementaire du PPRI sur la commune: 1 planche A4 échelle 1/25000</b>	
6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique	
la liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail <a href="http://www.prim.net">www.prim.net</a> dans la rubrique « Ma commune face aux risques »	

# Commune de Langon

## Carte de Zonage

7 PLACE DU GL DE GAULLE



Echelle 1:25 000

Laboratoire Hydraulique de France  
31 décembre 2001

# Langon

INSEE : 33227 - Population : 7100  
Département : GIRONDE - Région : Aquitaine

- Risques**

Affaissement minier

Inondation

Séisme Zone de sismicité: 0 - Règlementation parasismique 2010: 1

- Information acquéreur / locataire**

- Prise en compte dans l'aménagement**

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPRn Inondation	Garonne Langon/ Le Pian	01/03/2001	25/05/2001	31/12/2001

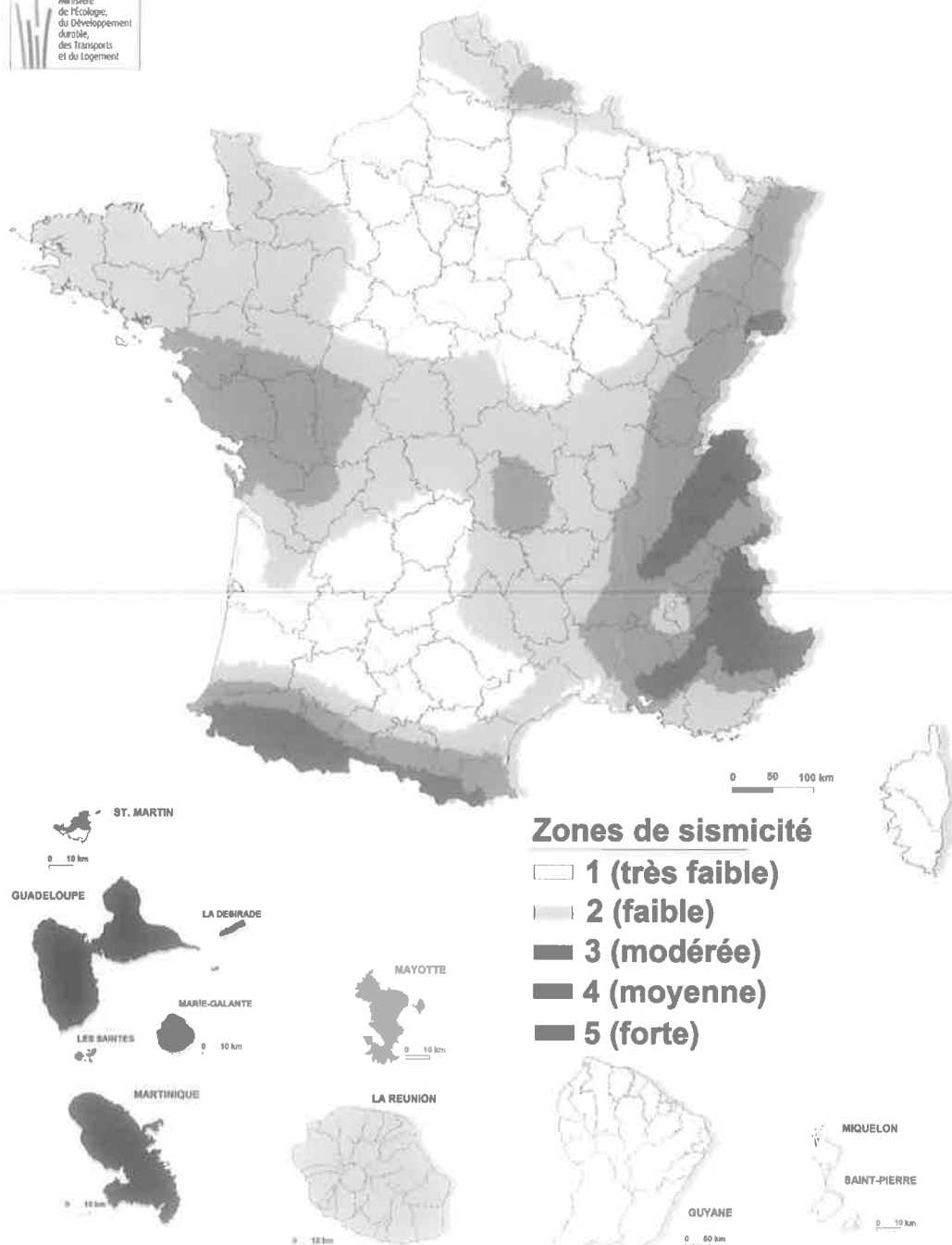
- Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle**

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	11/08/1986	11/08/1986	11/12/1986	09/01/1987
Inondations et coulées de boue	18/03/1988	21/03/1988	10/06/1988	19/06/1988
Inondations et coulées de boue	31/08/1991	01/09/1991	29/07/1992	15/08/1992
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1993	31/05/1996	08/07/1997	19/07/1997
Inondations et coulées de boue	10/08/1995	10/08/1995	26/12/1995	07/01/1996
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
Inondations et coulées de boue	23/04/2005	24/04/2005	16/12/2005	30/12/2005
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Mise à jour : 21/05/2010



## Nouveau zonage sismique de la France









# Basias

## Inventaire historique de sites industriels et activités de service



### Tableau de résultat

[Aide pour l'export](#)
[Exporter la liste](#)
[Exporter un tableau](#)
[Exporter le](#)

#### Rappel des paramètres :

 Commune : **LANGON**

Nombre de sites : 39 (1 page)

Présentation
Définitions
Contexte législatif
Accès aux données
→ Liste des sites
Carte des sites

Résidus miniers noirs
Croisement Basias / AEP
Etablissements sensibles

Droits d'usage
Retour accueil
Liens
Aide
Contact / FAQ

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	1 Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
1	<a href="#">AQI3305302</a>	DEUTSCH ET FILS		?	?	LANGON (33227)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié	394194	19536
2	<a href="#">AQI3305298</a>	SUBDIVISION DE LANGON		110 Cours de Verdun - BP 149	110 Cours de Verdun de - BP 149	LANGON (33227)	v89.03z	En activité	Inventorié	393453	19536
3	<a href="#">AQI3305294</a>	THERMOFINA	STATION SERVICE FINA	11 Route de Bordeaux	11 Route de Bordeaux de	LANGON (33227)	g47.30z	En activité	Inventorié	394155	19542
4	<a href="#">AQI3305301</a>	USINE DE CHAUSSURES SAINT SUPERY ET LABROUSSE	EX USINE DE CHAUSSURES SAINT SUPERY	18 Rue Papon	18 Rue Papon	LANGON (33227)	c15.20z	Activité terminée	Inventorié	394703	19531
5	<a href="#">AQI3305291</a>	DUCOS GABRIEL	STATION SERVICE ESSO	1 Place de la Libération	1 Place de la Libération de la	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394434	19540
6	<a href="#">AQI3305300</a>	ENTREPOT COMMERCIAL MAGASINS NOUVELLES GALERIES	EX USINE DE CHAUSSURES LAJAMONT G. ET FILS S.A.R.L.	20 Rue Pasteur	20 Rue Pasteur	LANGON (33227)	c15.20z	En activité	Inventorié	394654	19536
7	<a href="#">AQI3305276</a>	EUGENE MOULIN		32 Cours des Fossés	32 Cours Fossés des	LANGON (33227)	c20.17z	Activité terminée	Inventorié	394634	19536
8	<a href="#">AQI3305282</a>	PIERRE A. FILS		39 Cours du 14 Juillet	39 Cours 14 Juillet du	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394694	19536
9	<a href="#">AQI3305270</a>	CAMILLE BAYLE		46 Rue Maubec et 9 Place Notre Dame	46 Rue Maubec et 9 Place Notre Dame	LANGON (33227)	c20.41z	Activité terminée	Inventorié	394714	19537
10	<a href="#">AQI3305267</a>	VEUVE JULIA BOSQUET		65 Route de Bazas	65 Route Bazas de	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394793	19531
11	<a href="#">AQI3305289</a>	CENTRE DE TRAITEMENT DE LANGON S.E.I.T.A.	Usine de tabac	86 Cours de Verdun	86 Cours Verdun de	LANGON (33227)	c12	En activité	Inventorié	393703	19536
12	<a href="#">AQI3305296</a>	CENTRE AUTO LECLERC	STATION SERVICE LECLERC	Centre Auto LECLERC	Centre Auto LECLERC	LANGON (33227)	g47.30z	En activité	Inventorié	393962	19528
13	<a href="#">AQI3305278</a>	MAURICE CHEVALIER	ex USINE BELLOC	Chemin des Vergers	Chemin Vergers des	LANGON (33227)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié	394974	19536
14	<a href="#">AQI3305274</a>	PHILIPPE PAGE	ex CAZENAVE FREDERIC	Cours des Fossés	Cours Fossés des	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394474	19536
15	<a href="#">AQI3305277</a>	EDGARD BODIN		Cours des Fossés	Cours Fossés des	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394524	19536
16	<a href="#">AQI3305275</a>	ALFRED ISAAC BOULON		Cours des Fossés	Cours Fossés des	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394654	19537
17	<a href="#">AQI3305281</a>	DUCOS Bernard		Cours du 14 Juillet	Cours 14 Juillet du	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394553	19531
18	<a href="#">AQI3305283</a>	SARL LES ETABLISSEMENTS CHEVALIER - CAZEMAPOUR ET CHAMBON	ex SOCIETE BIBENON - CHEVALIER ET CIE	Cours Sadi-Carnot	Cours Sadi-Carnot	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394254	19540
19	<a href="#">AQI3305284</a>	JOSEPH DUCOS		Cours Sadi-Carnot	Cours Sadi-Carnot	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394354	19536
20	<a href="#">AQI3305285</a>	JEAN ROSSIGNOL		Cours Sadi-Carnot	Cours Sadi-Carnot	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394434	19536
21	<a href="#">AQI3305265</a>	COMPAGNIE INDUSTRIELLE DES PETROLES		lieu dit La Garenne	Lieu dit Garenne La	LANGON (33227)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié	394425	19530
22	<a href="#">AQI3305287</a>	ALBAN LESCOUZERES		lieu dit Moulin	Lieu dit Moulin	LANGON (33227)	c25.50a, c25.71z	Activité terminée	Inventorié	394793	19530
23	<a href="#">AQI3305272</a>	ALBERT GUIZARD ET FILS		Place du Pont	Place Pont du	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394219	19840
24	<a href="#">AQI3305271</a>	ANTOINE MORELL		Place Maubec	Place Maubec	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394714	19537
25	<a href="#">AQI3305288</a>	ABATTOIR PUBLIC COMMUNE DE LANGON		Quartier des Justices	Quartier Justices des	LANGON (33227)	c10.1	Activité terminée	Inventorié	394933	19530
26	<a href="#">AQI3305273</a>	CAPDEVILLE		Quartier des sables	Quartier sables des	LANGON (33227)	c20.52z	Activité terminée	Inventorié	394351	19516
27	<a href="#">AQI3305292</a>	STATION SERVICE TOTAL - ETS CLECH (CONTI)	ex STATION SERVICE TOTAL -	RD 8	Route départementale 8	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	393233	19536
		STATION	ex STATION SERVICE		Route			Activité			

28	<a href="#">AQI3305293</a>	SERVICE ELF - BIBENS	CALTEX - DUPIOL	RD 932	départementale 932	LANGON (33227)	g47.30z	terminée	Inventorié	394784	19533
29	<a href="#">AQI3305269</a>	ALPHONSE ORLI ET ADOLPHE ARCAM		RN 10	Route nationale 10	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	395553	19523
30	<a href="#">AQI3305295</a>	TOTAL FRANCE	STATION SERVICE TOTAL	RN 113	Route nationale 113	LANGON (33227)	g47.30z	En activité	Inventorié	394134	19542
31	<a href="#">AQI3305268</a>	JEAN DUPIOL		Route de Bazas	Route Bazas de	LANGON (33227)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié	394853	19528
32	<a href="#">AQI3305266</a>	VEUVE ROGER LEYDET ET FILS		Route Nationale	Route Nationale	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	395353	19526
33	<a href="#">AQI3305286</a>	JULES LAMPAGNE		Rue du Brion	Rue Brion du	LANGON (33227)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié	394774	19537
34	<a href="#">AQI3305263</a>	GUSTAVE MOUTON		Rue du Jardin Public	Rue Jardin Public du	LANGON (33227)	c25.1, c25.50a, c25.62b	Activité terminée	Inventorié	395455	19536
35	<a href="#">AQI3305264</a>	GARAGE MORELL		Rue du Jardin Public	Rue Jardin Public du	LANGON (33227)	g45.21a, g47.30z	Activité terminée	Inventorié	396355	19537
36	<a href="#">AQI3305280</a>	PIERRE LABARDE		Rue Gambetta	Rue Gambetta	LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394154	19536
37	<a href="#">AQI3305297</a>	SCI MILAN	STATION SERVICE CENTRE COMMERCIAL CDM	Rue Jules Ferry	Rue Jules Ferry	LANGON (33227)	g47.30z	En activité	Inventorié	394992	19521
38	<a href="#">AQI3305279</a>	S.A. DES PETROLES JUPITER				LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394254	19535
39	<a href="#">AQI3305290</a>	STATION SERVICE BP - JUCLA	ex STATION SERVICE BP - PUZOS ELOI			LANGON (33227)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	394454	19536

Ministère de l'Écologie, du  
Développement Durable et  
de l'Énergie

Lutte contre les  
pollutions

Sites et Sols  
Pollués

Basol

Recherche



## Pollution des sols : BASOL

Base de données BASOL sur les sites et sols pollués  
(ou potentiellement pollués) appelant  
une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

Présentation / Actualités  
Recherche  
Tableaux de bord  
Approche nationale  
FAQ  
Glossaire  
Liens  
Contactez-nous

Télécharger au format CSV

Critères de recherche

Mot-clé : LANGON

2 réponses - affichage de 1 à 2



### 33 - Langon - LANGON DISTRIBUTION (LECLERC)

La Société LECLERC - LANGON DISTRIBUTION exploite des installations de stockage et de distribution de carburant, au lieu-dit « Moléon » sur la commune de Langon (33). Il lui a été délivré un récépissé de déclaration le 28/05/2003 pour ses ..



### 33 - Langon - VALPLUS

Centre de tri, de regroupement et de conditionnement de déchets et unité de démantèlement et de tri de Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques (DEEE) exploités par la société VALPLUS sur la commune de Langon (33). Les installations sont autorisées par l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2007. (?? absent de S3IC)

