

## BAIL COMMERCIAL

### DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

#### Le BAILLEUR

La Société **SNEL ETABLISSEMENTS DURAND**, SAS au capital social de **7 622,45** euros, dont le siège social est situé **1 B RUE DU COQ GAULOIS, 77170 BRIE-COMTE-ROBERT**, immatriculée au **RCS DE Melun (77)**, sous le numéro **423 296 904**, représentée par Monsieur **Louis LEDRU**, se déclarant habilité à cet effet aux termes **des statuts de ladite société**.

Ci-après "**le BAILLEUR**", d'une part,

#### Le PRENEUR

La Société **MY MEAT**, SAS au capital social de **1500,00€** euros, dont le siège social est situé **Impasse Simon 83 Avenue Paul Vaillant-Couturier 94110 Arcueil**, immatriculée au **RCS de Creteil (94)** sous le numéro **981 374 390**, représentée par :  
Monsieur **Sofiane EL ADOUS**, agissant en qualité **Gérant**, se déclarant habilité à cet effet aux termes **des statuts de ladite société**.

Ci-après "**le PRENEUR**", d'autre part,

#### En présence et avec le concours de l'Agence

**ORPI La Briarde**, située **4, Rue Gambetta 77170 Brie Comte Robert**, téléphone **0160622232**, adresse mail **labriarde@orpi.com**, exploitée par la société **LA BRIARDE GERANCE SARL** au capital de **10000 €** euros, dont le siège social est situé **4, rue Gambetta 77170 Brie Comte Robert**, RCS Melun n° **507624138**, titulaire de la carte professionnelle **T/G n° CPI 7702 2016 000 015 442** délivrée par la **CCI de Seine-et-Marne**, numéro de TVA **Fr71507624138**, assurée en responsabilité civile professionnelle par **MMA** dont le siège est sis **14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9** sur le territoire national sous le n° **41141T**, Adhérente de la caisse de Garantie **GALIAN** dont le siège est sis **89 rue de la Boetie 75008 Paris** sous le n° **41141T** pour un montant de **180000 / 560000** euros,  
Immatriculée à l'**ORIAS** sous le n° **10057914**,  
Représentée par **Cyril CHALLET**, agissant en sa qualité de **Cyril CHALLET**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,  
**Ci-après désignée "l'AGENCE"**,

### IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV

Par le présent, Le **BAILLEUR** donne à bail, aux conditions ci-après convenues, au **PRENEUR** qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

#### Objet du contrat

Le présent contrat est qualifié de bail commercial soumis notamment aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953. Il est régi par la loi française.

L'ensemble de ses clauses et conditions seront applicables tant pendant la durée dudit bail, que de ses éventuels renouvellements, tacites prolongations ou maintien dans les lieux.

Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le **PRENEUR** atteste qu'il en a une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender

l'ensemble des clauses et conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le PRENEUR atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

### Identification des Locaux Loués

**Adresse :** 10 RUE DU MARCHÉ 77170 BRIE-COMTE-ROBERT

#### Description :

Local commercial d'environ 50 m<sup>2</sup>, livré brut.

Le local commercial dispose d'une vitrine et d'un accès direct donnant sur la rue du marché, et un second accès donnant dans la cour commune.

Une place de parking attitrée au local commercial est également située dans la cour commune.

Le local commercial est accompagné d'un logement type 3 pièces accessible par la cour commune.

Un appartement en duplex situé au premier étage avec accès indépendant, comprenant une pièce de vie, cuisine aménagée ouverte, WC ; à l'étage, deux suites parentales avec chambre et salle d'eau privatives, WC. Terrasse extérieure. Modalité de production de chauffage : chauffage individuel par pompe à chaleur. Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire individuelle type ballon d'eau chaude.

Un emplacement de stationnement extérieur privatif.

Assainissement : raccordement au tout à l'égout.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les locaux donnés à bail pour les avoir vus et visités et que ces locaux correspondent à ses besoins

#### Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AP	281	rue du marché	124,00

Contenance totale : **1a 24ca**.

Le plan cadastral est annexé au présent bail.

### Destination des Locaux Loués - Occupation

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage de **commerce pour le lot du rez-de-chaussée et d'habitation pour le lot du premier étage en duplex**.

Le PRENEUR exploitera les Locaux pour la ou les activités suivantes : **Boucherie, Charcuterie, Rôtisserie, Traiteur, Epicerie, Plats à emporter, Livraison à domicile, Négoce de tous produits alimentaires**.

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute

autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

Le PRENEUR ne bénéficiera d'aucune exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'Immeuble, soit au sein de l'Immeuble objet des présentes.

### Etablissement recevant du public

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Lui ont été rappelées les règles de sécurité applicables et, notamment, l'obligation :

- de tenir un registre de sécurité,
- d'installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs,
- d'afficher le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- d'utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- de ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le BAILLEUR déclare que les locaux ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007. Le PRENEUR fera son affaire personnelle des travaux de mise aux normes pour son activité. A cette fin, le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux en termes d'accessibilité.

### Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le local commercial est livré brut tel que constaté par le preneur lors de la visite du bien.

Le logement est livré neuf, non meublé.

Deux états des lieux seront réalisés séparément pour les deux lots loués (local commercial & logement).

## Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de **neuf (09)** années entières et consécutives. Il prendra effet le **01/03/2024** pour se terminer le **28/02/2033**.

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque échéance triennale en délivrant congé au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Loyer

**La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de trente et un mille deux cents euros ( 31 200.00 €).**

A titre indicatif, le loyer annuel HT/ HC est réparti de la façon suivante :

- Un loyer pour la partie du local commercial de 15 600,00€ HT/HC/AN.
- Un loyer pour la partie du logement de service de 15 600,00 € HT/HC/AN.

## Fiscalité

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR ou son mandataire, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles complémentaires ou de substitution qui pourraient être créées au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il est convenu que dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient plus assujettis à la TVA, le PRENEUR s'acquitterait de la CRL ou toute autre taxe la remplaçant, ou remplaçant la TVA.

## Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables **5 de chaque mois** entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, par lui désigné.

Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par prélèvement automatique sur son compte bancaire au plus tard le **05** de chaque **mois**. A cet effet, le PRENEUR a communiqué ce jour ses références bancaires complètes et autorise par les présentes le prélèvement sur son compte des sommes relatives au Loyer et charges. Le PRENEUR s'engage par ailleurs à faire les démarches nécessaires auprès de sa banque afin que les sommes relatives au Loyer et aux charges soient prélevées automatiquement.

## Indexation du loyer

Le loyer sera indexé de plein droit en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, tous les ans, le **1er mars**, l'indice de référence étant l'indice du **Troisième** trimestre **2023**.

La première indexation interviendra le **01/03/2025**.

Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant :  $Loyer \times ILC (n+1) : n = L (indexé)$ .

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le BAILLEUR. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du BAILLEUR à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les parties.

## Dépôt de garantie

Le PRENEUR est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de **cinq mille deux cents euros ( 5 200,00 €)** correspondant à **2 termes** de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est ou sera versée le **01/03/2024 au plus tard** par **virement bancaire ou chèque de banque**.

Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, afin de toujours correspondre au nombre de mois de loyer hors charges et hors taxes convenu.

Le BAILLEUR pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du PRENEUR, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible.

En cas de vente des murs, le PRENEUR consent expressément à ce que le BAILLEUR transfère au nouveau propriétaire l'obligation de restitution du dépôt de garantie revenant au PRENEUR en fin de bail. Les parties sont informées que la cession de la dette devra être notifiée au PRENEUR afin qu'elle lui soit opposable. En conséquence, le BAILLEUR originaire sera libéré de sa dette personnelle de restitution du dépôt de garantie envers le PRENEUR à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble. Le nouveau propriétaire deviendra le débiteur substitué de la dette de restitution envers le PRENEUR.

## Taxes, impôts, redevance et contributions

### Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à s'acquitter directement de toutes les taxes, impôts, redevances ou contributions dont il est le redevable légal ou réglementaire.

Le PRENEUR sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.

### Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le BAILLEUR

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR sa quote-part :

- de l'impôt foncier et de la taxe sur les bureaux, si elle est due.
- des impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à l'usage du local ou de l'immeuble,
- des impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement,
- de l'ensemble des taxes additionnelles à la taxe foncière, à savoir la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement des égouts, les frais d'établissement des rôles et frais de gestion, et tous les autres accessoires.

Ces impôts et taxes seront réglés par le PRENEUR sur présentations des justificatifs nécessaires, afférents tant aux parties communes de l'immeuble qu'aux Locaux Loués.

S'agissant de la **Taxe foncière**, il est expressément prévu entre les Parties que cette taxe fera l'objet d'un remboursement ponctuel chaque année sur présentation de l'avis de taxe foncière.

**A noter que le montant de la taxe foncière sur l'ensemble immobilier loué n'est pas encore connu du bailleur, l'immeuble ayant été achevé depuis moins de 12 mois.**

## Charges locatives

### Consommations et abonnements du PRENEUR

Le PRENEUR paiera directement aux fournisseurs ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements correspondants.

### Répartition des charges entre les parties

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est indiqué ci-après la liste précise et limitative des catégories de charges imputables au BAILLEUR et au PRENEUR.

### **Liste des catégories de charges supportées par le PRENEUR :**

Il est précisé ci-après la liste des charges imputables limitativement et précisément au PRENEUR si les équipements énumérés existent :

- les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation (cassette de climatisation, système de ventilation mécanique, VMC double flux - hors groupes restant à la charge du bailleur -, et autre système de traitement de l'air sauf s'ils rentrent dans le cadre de l'activité du PRENEUR), de chauffage ou de refroidissement (puits canadien, centrale de géothermie..). ) et de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie des parties communes, de déneigement, de désenfumage, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets ;
- les travaux de réparations locatives concernant les parties communes, de remplacement, d'entretien, d'amélioration ou de rénovation qu'ils soient justifiés par la réglementation administrative à venir ou par l'intérêt général de l'immeuble, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires d'architecte éventuel liés à ces travaux, seront supportés par le PRENEUR dans les conditions normales de prix de marché ;
- le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien, de fourniture de produits de toute nature, utilisés dans les parties communes ;
- les rémunérations et charges sociales et fiscales éventuelles du personnel de l'immeuble et le coût des entreprises extérieures chargées des réparations, entretiens, gardiennage, chauffage, etc. ;
- les frais d'administrations et honoraires de syndic ;
- toutes les charges de copropriété, ou de gestion immobilière de quelque nature qu'elles soient et notamment : contrats de maintenances souscrits pour l'entretien du site, les vérifications périodiques par des organismes agréés des installations techniques du site (chauffage/VMC/climatisation des parties communes), les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau d'extinction automatique (sprinkler) et de RIA, ainsi que l'eau et l'énergie nécessaire à leur fonctionnement, vérification/maintenance et réparation du système de sécurité incendie (SSI),
- les frais d'entretien, de location et de pose des compteurs électriques inhérents au local loué dès lors que la pose d'un compteur relève d'une obligation légale impérative ;
- les réparations et les frais d'entretien des façades, escalators, translators, installation de chauffage et de climatisation, éclairages, faux plafonds, matériels et réseaux de protection incendie, réseau d'évacuation des eaux, skydomes, revêtement des sols, et consignes automatiques, à l'exclusion toutefois des réparations relevant de la définition de l'article 606 du Code civil ;
- les frais d'abonnement et de consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides, de chauffage, de ventilation, de voirie et de nettoyage et de réparations de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des parkings, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude;
- le coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation/maintenance/ entretien/réfection/remplacement/modification ou renouvellement de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du centre commercial et de l'ensemble immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres équipements nécessaires à la sécurité, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs.

La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'immeuble dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la connaissance du PRENEUR.

Tout changement dans l'utilisation des parties et équipements commun et/ou à usage collectif, toute évolution de l'immeuble, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'immeuble, qui affecterait la répartition des charges communes (quote part de charges), s'imposera au PRENEUR dès lors que ces modifications

auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte, et qu'elles n'auront pas pour effet d'aggraver la répartition des charges au détriment du PRENEUR.

### **Liste des catégories de charges supportées par le BAILLEUR :**

A compter de la date d'effet du Bail, les charges et accessoires suivants ne pourront pas être imputées au PRENEUR, à savoir :

- 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, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, mais exclusivement pour le surcout dans l'hypothèse où la demande d'embellissement résulterait d'une demande du PRENEUR ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation dès lors qu'il s'agit de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail ;
- les charges, impôts, taxes et redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres preneurs.

### **Régime des charges**

Le paiement des charges s'effectuera par le PRENEUR au réel sur présentation d'un justificatif par le BAILLEUR.

### **Information du bailleur sur les travaux réalisés et à réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux Loués**

Afin de respecter les obligations impératives de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR apporte les informations suivantes sur les travaux réalisés et à réaliser.

#### **Etat récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR et/ou la copropriété au cours des trois années précédentes**

- édification de l'immeuble

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail.

#### **Etat prévisionnel des travaux que le BAILLEUR et/ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir**

- Installation d'une porte métallique, au niveau du sas d'entrée du local commercial.

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le BAILLEUR a connaissance au jour de la signature du bail et que les montants indiqués ne sont qu'indicatifs.

### **Entretien - Réparations - Accession**

#### **Réparations et entretien des Locaux Loués**

Le PRENEUR devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le PRENEUR s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au BAILLEUR, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations ont pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le PRENEUR devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les parties au titre des présentes.



## Travaux prescrits par l'Administration

Le PRENEUR effectuera à ses frais, les travaux de mise en conformité ou adaptation directement liés à son activité qui pourraient être rendus nécessaires et obligatoires sous peine de sanction par la réglementation présente ou à venir, durant l'exécution du Bail ou de ses éventuels prorogations ou renouvellements, sans pouvoir prétendre, à sa sortie, à quelque indemnité que ce soit de ce chef.

En tout état de cause, le PRENEUR devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration dans le cadre de l'exercice de son activité (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.), dès lors qu'il ne s'agit pas de simple recommandation.

Etant entendu que si les travaux ci-dessus relèvent des grosses réparations et travaux énumérés à l'article 606 du Code Civil, ils seront effectués par le BAILLEUR à ses frais, à charge pour le PRENEUR d'en informer préalablement le BAILLEUR.

## Restitution des Locaux Loués

Le PRENEUR sera tenu de restituer les Locaux Loués en **parfait** état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR en vertu de l'option dont il dispose.

Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant son départ, le PRENEUR devra laisser visiter les Locaux Loués en vue de leur relocation tous les jours ouvrables aux heures d'ouverture, moyennant un préavis de 48 heures. Il en sera de même en cas de vente des Locaux Loués.

Le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, apposer un panneau de commercialisation sur la façade des locaux.

Lors du départ du PRENEUR, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le PRENEUR.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

## Accession

Le BAILLEUR accèdera en fin de jouissance à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le PRENEUR dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc.

Le PRENEUR devra restituer ces embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements en parfait état. Toutefois, le BAILLEUR pourra exiger la remise des lieux en tout ou partie dans leur état initial antérieur à la réalisation des premiers travaux du PRENEUR, quel que soit le préjudice que ce dernier subirait.

## Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inexploitablement en totalité, pour quelque cause que ce soit et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du PRENEUR, pendant une durée supérieure à six mois, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En cas de poursuite du Bail, le PRENEUR sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

## Travaux

### Travaux du PRENEUR



### **Processus d'autorisation des travaux**

- a) Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. Il adressera au BAILLEUR à titre d'information le dossier travaux;
- b) Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

### **Conditions communes à l'ensemble des travaux**

Le PRENEUR s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au BAILLEUR à première demande de sa part.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le BAILLEUR de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le BAILLEUR devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives.

Pour la réalisation de ses travaux, le PRENEUR s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du BAILLEUR et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

### **Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'Immeuble**

Afin de permettre au BAILLEUR de se prononcer, le PRENEUR devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

Le PRENEUR s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au BAILLEUR de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué sans frais au BAILLEUR.

### **Plaques et enseignes**

Aucune plaque, enseigne, bandeaux, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, ne pourra être placée sans avoir préalablement recueilli l'accord préalable et écrit de la copropriété, du BAILLEUR et des services de l'urbanisme.

Le PRENEUR devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

Le PRENEUR sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du PRENEUR. Le PRENEUR devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

**Selon accords entre les parties, le PRENEUR est autorisé à réaliser librement dans les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, à sa charge, en respect des règles de l'art en la matière, et sous son entière responsabilité les principaux travaux suivants :**

- installation de plomberie / sanitaires
- installation électrique après compteur
- chape et carrelage au sol
- isolation des murs périphériques, doublage et mis en peinture/faïence murale
- isolation des plafonds, doublage et mise ne peinture
- aménagement intérieur selon l'activité du preneur.

En contrepartie de la réalisation de ces travaux par le Preneur, le Bailleur lui octroi à titre exceptionnel une franchise de loyer

correspondant à cinq (05) mois de loyer hors taxes et hors charges (HT/HC), soit la somme totale de 13 000.00 € HT/HC (treize mille euros hors taxes).

Aussi, cette franchise de loyer débutera à compter du 1er mars 2024 pour se terminer le 31 juillet 2024 ; le premier loyer à régler sera donc à compter du 1er août 2024.

### Travaux du BAILLEUR

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation ou amélioration que le BAILLEUR jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours.

En cas de travaux effectués par le BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le PRENEUR desdits travaux. Il s'engage à faire son possible pour faire exécuter les travaux à des périodes qui gêneront le moins l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et ce, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le BAILLEUR et sans indemnité.

### Jouissance des lieux

Le PRENEUR s'oblige à utiliser les lieux loués raisonnablement, au sens de l'article 1728 du Code civil, le cas échéant dans le respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur.

Il s'engage notamment :

- à laisser le BAILLEUR, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les Locaux Loués pendant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, après un délai de prévenance de 48 heures minimum sauf en cas d'urgence. Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du Bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, dans les mêmes conditions ;
- à n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou explosive ;
- à informer dès qu'il en a connaissance le BAILLEUR ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- à prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les lieux loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres ;
- à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ;
- à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, à les tenir de meubles, matériels en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

### Droit de préférence du PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente des locaux par le BAILLEUR au cours du Bail, le PRENEUR disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux à usage commercial ou artisanal, dans les cas et aux conditions déterminées par la réglementation en vigueur.

Toutefois, conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, ce droit de préférence ne sera pas applicable notamment en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- cession unique de locaux commerciaux distincts,
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,

- cession globale d'un immeuble comprenant un ou plusieurs locaux commerciaux,
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.
- exercice du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code.

## Assurances

Le BAILLEUR souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le PRENEUR, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du BAILLEUR.

Le PRENEUR assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée de son occupation, les aménagements réalisés à ses frais, mobiliers, matériels, approvisionnement, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde, contre les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvement populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.

Le PRENEUR assurera en outre :

- le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion ;
- sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux et, en général, de son exploitation.

Le PRENEUR fournira au BAILLEUR, à la première demande de ce dernier, toutes justifications de la souscription des assurances visées précédemment.

Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de sinistre affectant les lieux loués, le cas de malveillance excepté.

Par réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le BAILLEUR et ses assureurs en cas de sinistre affectant les lieux loués, le cas de malveillance excepté.

Cette renonciation réciproque devra être prévue dans les contrats d'assurances des deux Parties et être applicable aux divers risques assurés.

## Sous-location - Cession

### Exploitation personnelle :

Le PRENEUR s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués, aucune autre entité ne pouvant en jouir à la place du PRENEUR ou conjointement avec lui. Il ne pourra consentir un contrat de location-gérance.

### Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

### Cession :

La cession isolée du droit au bail est interdite. En revanche, le PRENEUR pourra librement céder son droit au présent bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions ci-après définies.

Le BAILLEUR pourra s'opposer à la cession notamment dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes.

Le cédant et le cessionnaire établiront, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce. Il sera dressé en présence du BAILLEUR ou tout mandataire de son choix, appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui sera remis sans frais pour lui.

L'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du Bail.

Aucune cession ne pourra être faite si le PRENEUR n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Le BAILLEUR sera appelé à la cession qui devra être faite par acte sous seing privé ou authentique avec une copie exécutoire qui lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

Le cessionnaire sera tenu par l'ensemble des stipulations du présent Bail, et s'il y a lieu de ses avenants.

Le cessionnaire fera son affaire du remboursement du dépôt de garantie éventuellement dû au cédant, et de sa subrogation dans les droits correspondants de ce dernier, laquelle ne sera toutefois opposable au BAILLEUR que par la signification, à la diligence du cédant, du transport de sa créance.

Dans le cas où le transfert de la propriété du droit au bail devrait résulter d'un apport en société ou d'une fusion, et si ce changement implique un changement d'adresse postale ou de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR dans un délai de trente (30) jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'ensemble des dispositions du présent article sur la cession, sera à peine d'inopposabilité au BAILLEUR, et, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du Bail, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.

### **Droit de préférence du bailleur :**

Hors apports partiels d'actifs ou apport en société ou cession de droits sociaux, le BAILLEUR bénéficiera, pendant toute la durée du présent Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, d'un droit de préférence, qu'il pourra exercer tant pour son propre compte, que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, en ce cas de cession du fonds de commerce du PRENEUR entraînant cession du droit au bail.

Pour permettre l'exercice de ce droit, le PRENEUR devra, préalablement à toute cession, notifier la promesse de vente signée sous condition suspensive, au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Si le BAILLEUR manifeste son intention d'exercer son droit de préférence, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le BAILLEUR disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître, sous la même forme, son acceptation ou son refus.

En cas d'acceptation, la cession devra être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la réponse du BAILLEUR.

A défaut de réponse du BAILLEUR à l'issue du délai d'un mois prévu ci-dessus, le PRENEUR pourra passer outre, aux conditions proposées.

L'acte de vente du fonds devra obligatoirement être notifié au BAILLEUR dans le mois de sa signature. S'il en résultait que les conditions offertes au cessionnaire étaient plus favorables que celles proposées au BAILLEUR, ce dernier aurait, tant pour son compte que pour celui de tout substitué, et sans préjudice de la résiliation de plein droit du Bail, s'il plaît au BAILLEUR, la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai d'un mois à compter de la notification ainsi prévue.

Le pacte de préférence ainsi stipulé devra être rappelé dans tout acte portant cession ou promesse de cession.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera, dans les mêmes conditions, aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

L'ensemble de ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le PRENEUR devra, pour permettre au BAILLEUR d'exercer utilement son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudications en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

## Responsabilité et recours

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le BAILLEUR de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre.

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- 1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- 2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le BAILLEUR devant cependant si nécessaire apporter son aide au PRENEUR pour le rétablissement à bref délai des services précités.
- 3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du BAILLEUR.
- 4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.
- 5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le PRENEUR directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

## Clause résolutoire

En cas de méconnaissance par le PRENEUR d'une seule obligation résultant pour lui du présent bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, et en particulier à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer, des indemnités d'occupation après congé-refus de renouvellement, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent Bail sera résilié de plein droit, s'il plaît au BAILLEUR, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, si un mois après un commandement de payer ou une mise en demeure visant la présente clause résolutoire, et mettant le PRENEUR en demeure de payer ou d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou à cette mise en demeure.

Toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 10 jours, sera automatiquement majorée de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En cas d'acquisition de la clause résolutoire, de résiliation pour faute ou à la suite d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, le dépôt de garantie, s'il y en a, demeurera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

Si, après la résiliation du Bail dans les conditions prévues par la présente clause, le PRENEUR refusait de délaisser les Locaux Loués, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, rendue par le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Après la délivrance d'une mise en demeure visant la clause résolutoire, qu'elle soit ou non relative au paiement de sommes dues au BAILLEUR, toute somme versée par le PRENEUR, que ce soit spontanément ou à la suite de mesures d'exécution, et qu'il bénéficie ou non de délais, soit amiablement, soit judiciaires, suspendant ou non la réalisation et les effets de la clause résolutoire, sera imputée en priorité sur les frais de contentieux et de procédure, en ce inclus le coût de la mise en demeure elle-même, puis sur les sommes dues et échues postérieurement à la délivrance de la mise en demeure, et en dernier lieu seulement, s'il y a lieu, sur les sommes visées par la mise en demeure.

En cas de résiliation judiciaire du présent Bail comme en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, qu'elle qu'en soit la cause, et sans préjudice du droit du BAILLEUR de faire procéder à son expulsion par toutes voies de droit, le PRENEUR sera redevable, s'il se

maintient dans les Locaux Loués, et jusqu'à leur libération complète, d'une indemnité d'occupation égale au double du loyer courant à la date de la résiliation, sans préjudice du droit du BAILLEUR à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi.

## Environnement

### Etat des risques

Un état des risques est annexé au présent Bail car les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon, ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

### Information sur les sols

Le BAILLEUR déclare que le bien n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

### Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé un diagnostic de performance énergétique.

### Sinistre(s) indemnisé(s)

Le Bailleur déclare au Preneur n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

### Saturnisme - Plomb

Les biens objet des présentes ayant été construits après le 1er janvier 1949, il n'est pas fait obligation de faire établir un constat des risques d'exposition au plomb. Si la présence de plomb venait néanmoins à être constatée ultérieurement, le BAILLEUR ne pourra être tenu à aucune garantie envers le PRENEUR qui l'accepte expressément.

## Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du BAILLEUR relativement à d'éventuels manquements contractuels du PRENEUR ne pourra emporter novation au présent Bail. Le PRENEUR ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le BAILLEUR ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du BAILLEUR, et ce, sous la sanction, s'il plaît au BAILLEUR, de la clause résolutoire stipulée ci-avant.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au PRENEUR qu'expressément et par écrit.

## Honoraires

Les PARTIES reconnaissent que le présent Bail a été négocié par l'AGENCE **ORPI La Briarde** exploitée par la société **LA BRIARDE GERANCE** qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de **neuf mille huit cent soixante euros HT ( 9 860.00 € HT), onze mille deux cent trente-deux euros TTC ( 11 232.00 € TTC)**, conformément au mandat écrit portant le numéro **3789**.

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

### Ces honoraires seront dus par le BAILLEUR et le PRENEUR dans les proportions suivantes :

- honoraires charge BAILLEUR : cinq mille six cent seize euros TTC ( 5 616.00 € TTC) ;
- honoraires charge PRENEUR : cinq mille six cent seize euros TTC ( 5 616.00 € TTC).

Ces honoraires seront exigibles le 01/03/2024 .

### Formalités - Frais - Election de domicile

Le PRENEUR sera redevable des frais et honoraires de tous les actes qui en seront la suite et notamment les frais de rédaction d'acte de renouvellement, d'avenant au bail, ou faits qui seront la suite ou la conséquence des présentes, et ce, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au BAILLEUR.

Les frais d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du PRENEUR.

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le BAILLEUR fait élection de domicile à l'adresse indiquée en tête du présent bail et le PRENEUR à l'adresse **1 B RUE DU COQ GAULOIS, 77170 BRIE-COMTE-ROBERT** .

En cas de déménagement, le BAILLEUR s'engage à communiquer au PRENEUR sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les trente jours qui suivent ce changement.

### Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet [bloctel.gouv.fr](http://bloctel.gouv.fr) ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables du traitement des données à caractère personnel.

Les principales finalités de ce traitement sont la gestion, le traitement et le suivi de vos demandes à l'attention du réseau, la gestion des fichiers clients-prospect, la réalisation d'opérations de marketing direct du réseau, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et plus généralement pour les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou sur simple demande auprès de l'Agence.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.

Ce traitement se fonde soit sur le présent contrat, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite des intérêts légitimes du réseau, à savoir la gestion et le suivi de ses relations commerciales avec ses contacts et l'organisation de ses opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement de vos données à caractère personnel sera fondé sur votre consentement, notamment dans le cas de la transmission de vos données à nos partenaires commerciaux ou de votre inscription à notre newsletter.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux groupes de destinataires tels que notamment :

- les prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- les entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- les organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- les organismes payeurs d'aides au logement ;
- les commissaires de justice et à la CCAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à [labriarde@orpi.com](mailto:labriarde@orpi.com) ou un courrier à l'adresse suivante **4 rue Gambetta 77170 Brie-Comte-Robert** . Toute réclamation



pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

## Annexes

Sont annexés au présent bail :

- le plan cadastral
- le diagnostic de performance énergétique
- l'état des risques
- la liste des travaux réalisés ou à réaliser
- le tableau de répartition des charges d'entretien et des réparations entre le bailleur et le preneur
- KBIS ETABLISSEMENT DURAND
- KBIS Preneur
- Pièce d'identité Preneur

## Date et signatures

Fait à **Brie Comte Robert** et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

# Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

**LSTI** - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - [www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

**Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS** - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN  
**Service** : Signature - **Niveau ETSI** : ETSI TS 102 042 LCP - **Module cryptographique utilisé** : HSM Bull Proteccio  
**Attestation de qualification et de conformité N°** : 11125 - **Révision** : 1



Signatures électroniques du document et de ses 10 annexes \_\_\_\_\_

Extrait Pappers du registre national des entreprises  
à jour au 20 février 2024

IDENTITÉ DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	423 296 904 R.C.S. Melun
Date d'immatriculation	23/06/1999
Dénomination ou raison sociale	ETABLISSEMENTS DURAND
Forme juridique	SAS, société par actions simplifiée
Capital social	7 622,45 Euros
Adresse du siège	1 B Rue du Coq Gaulois 77170 Brie-Comte-Robert
Activités principales	Prise de participation dans toutes sociétés commerciales ou industrielles existantes ou à créer. location d'immeubles, travaux de bâtiment.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 23/06/2098
Date de clôture de l'exercice social	31 Décembre

DIRIGEANTS OU ASSOCIÉS

Président

Nom, prénoms	LEDRU Louis Felix Fortune
Nom d'usage	LEDRU
Date et lieu de naissance	Le 06/1947 à Melun
Nationalité	Française
Domicile personnel	1 T Rue du Coq Gaulois 77170 Brie-Comte-Robert

Autre

Dénomination	ETS DURAND
SIREN	785 750 225
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Adresse	1 B Rue du Coq Gaulois (Anciennement n°1) 77170 Brie-Comte-Robert

RENSEIGNEMENTS SUR L'ACTIVITÉ ET L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	1 B Rue du Coq Gaulois 77170 Brie-Comte-Robert
Activité(s) exercée(s)	Prise de participation dans toutes sociétés commerciales ou industrielles existantes ou à créer. location d'immeubles, travaux de bâtiment.
Date de commencement d'activité	26/05/1999

- Mention n° 2 du 23/06/1999

Historique des observations depuis le 23/06/1999 :  
Pub.statuts:Moniteur de S & M.

- Mention n° 3 du 01/01/2002

: Conversion du capital social en EUROS effectuée d'office par le  
Greffier du Tribunal de Commerce en application du décret n° 2001-  
474 du 30/05/2001

Origine du fonds ou de l'activité

Création

***Extrait Kbis***

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

à jour au 20 novembre 2023

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	981 374 390 R.C.S. Créteil
<i>Date d'immatriculation</i>	20/11/2023
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>MY MEAT</b>
<i>Nom de domaine du ou des sites Internet</i>	mymeat.fr
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	1 500,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	Impasse Simon 83 Avenue Paul Vaillant-Couturier 94110 Arcueil
<i>Siège installé au domicile du représentant légal</i>	
<i>Activités principales</i>	Boucherie, Charcuterie, Rotisserie, Traiteur, Epicerie, Plats à emporter, Livraison à domicile, Négociation de tous produits alimentaires.
<i>Personne morale immatriculée sans exercer d'activité</i>	
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 19/11/2122
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2024

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

***Président***

<i>Nom, prénoms</i>	EL AIDOUS Sofiane
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 19/02/1993 à Vitry-sur-Seine (94)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Impasse Simon 83 Avenue Paul Vaillant-Couturier 94110 Arcueil

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



03

Signature du titulaire/Holder's signature

Sofiane.E

**PASSEPORT**  
*PASSPORT*

Nom (Surnom) (7)

### Prénoms

Nationalité/Nationality

Sexe/Sex (5) Taille/Height (12) Couleur des yeux/Colour of eyes (13)

Date de naissance/Date of birth / Lieu de naissance/Place of birth (6)

VITRY-SUR-SEINE

Date de délivrance: 22/01/2004

Domicile/Residence (1)

83 AV PAUL VAILLANT COUTURIER  
94110 ARCUEIL  
FRANCE

Autorité/Authority (9)

Préfecture du Val-de-Marne CRETEIL

Date d'expiration / Date of expiry is:

07 09 2031



P<FRAEL<AIDOUS<<SOFIANE<<<<<<<<<<<<<<<<<  
21DK738527FRA9302198M3109074<<<<<<<<<<<<<<<04



Département :  
SEINE ET MARNE

Commune :  
BRIE COMTE ROBERT

Section : AP  
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 19/02/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

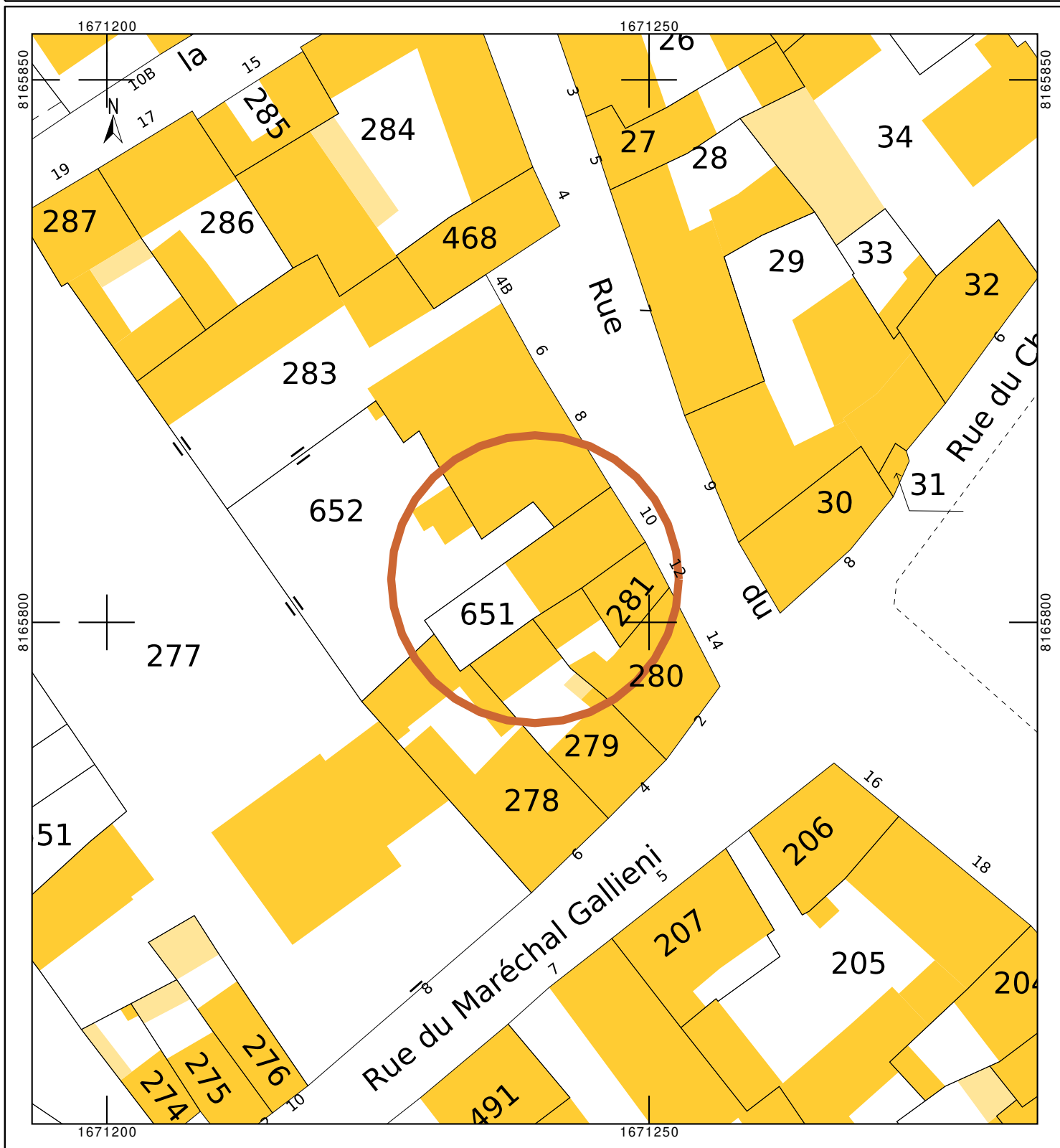
# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Melun  
Pôle topographique et de gestion  
cadastrale 22 BLD Chamblain 77010  
77010 Melun Cedex  
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](https://cadastre.gouv.fr)







# MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier  
l'authenticité des données contenues  
dans ce document.

## ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 9 février 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

### PARCELLE(S)

**77170 BRIE-COMTE-ROBERT**

Code parcelle :  
**000-AP-651**



Parcelle(s) : 000-AP-651, 77170 BRIE-COMTE-ROBERT

## A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

### MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PPRsecheresse Brie-Comte-Robert a été prescrit sur le territoire de votre commune.  
Date de prescription : 11/07/2001

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration sur la commune dont le périmètre et les règles sont en cours d'élaboration.

Le PPR couvre les aléas suivants :  
Tassements différentiels

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



## RAPPEL

### Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

### Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur [georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger](https://georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger)

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?** ☐ Oui ☒ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

**Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.**

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi Yerres a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 05/11/2008

Date d'approbation : 17/06/2012

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



### ARGILE : 3/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



## POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 10 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)





## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 19

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 9

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
BUDD8750068A	06/07/1987	07/07/1987	27/09/1987	09/10/1987
INTE1620877A	30/05/2016	31/05/2016	26/07/2016	12/08/2016
INTE9800067A	01/10/1993	31/07/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9800067A	05/08/1997	07/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
NOR19830516	01/04/1983	28/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
NOR19831005	17/07/1983	20/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
NOR19860825	17/06/1986	17/06/1986	25/08/1986	06/09/1986

Sécheresse : 9

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
INTE2127289A	01/07/2020	30/09/2020	14/09/2021	28/09/2021
INTE9300372A	01/05/1989	31/12/1992	16/08/1993	03/09/1993
INTE9400539A	01/01/1993	30/09/1993	15/11/1994	24/11/1994
INTE9800067A	01/10/1993	31/07/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9800067A	05/08/1997	07/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9800443A	01/07/1997	31/08/1998	19/11/1998	11/12/1998
IOCE0804637A	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999



## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
MACHARD BERNARD	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500208">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500208</a>
Midi de la Plaine	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006512315">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006512315</a>
TOTAL MARKETING FRANCE	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500217">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500217</a>
METIN BRIE (PEUGEOT)- STATION ESSO	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500162">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500162</a>
WACKER FRANCE	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500171">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500171</a>
PAVARD	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500185">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500185</a>
MOSSALGUE FRANCOIS ET FILS	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500210">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500210</a>
GERAUD Maxime	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500164">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500164</a>
Clear Channel France (ex.HAUTECOEUR)	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500205">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500205</a>
DUMO PLASTICS	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500200">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006500200</a>

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
SOFADI (ex LYLAM)	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00060180101">https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00060180101</a>

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier :  
**2023-07-27-SAS-ETS-DURAND**

Date de commande : 27/07/2023  
Date de visite : 27/07/2023

### 1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 10 Rue du Marché 77170 BRIE COMTE ROBERT  
Nature du bien : Appartement  
Etagé : 1er Etage  
Lot(s) : NC  
Date de construction : 2023

### 2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SAS ETS DURAND  
Adresse : 1 Bis Rue du Coq Gaulois  
Code Postal : 77170 BRIE COMTE ROBERT

### 3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Séjour cuisine	39.66
W.C. 1	1.09
Dégagement	4.72
Chambre 1	12.37
Salle d'eau 1	2.63
W.C. 2	1.28
Chambre 2	9.81
Salle d'eau 2	3.28

**4 - Superficie privative totale du lot : 74.84 m²**

### 5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
-------------------	--------------------------------

**6 - Superficie annexe totale du lot : 0.00 m²**


Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit déchargée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

Intervenant : Nicolas LAGAT  
Fait à : LESIGNY  
Le : 27/07/2023

**N.S.L. Diagnostic**  
20, avenue du Clos Vimont  
77150 Lesigny  
Tél. 06 98 18 15 23  
RCS Melun: 510 041 320




CERTIFICAT DE COMPETENCE



La certification  
**QUALIXPERT**  
des diagnostiqueurs

**Certificat N° C1252**

**Monsieur Nicolas LAGAT**



**cofrac**  
CERTIFICATION  
DE PERSONNES  
ACCREDITATION  
N° 4-0094  
PORTEE  
DISPONIBLE SUR  
WWW.COFRAC.FR

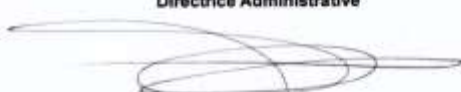
**Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com) conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.**

**dans le(s) domaine(s) suivant(s) :**

<b>Amiante sans mention</b>	<p><b>Certificat valable</b></p> <p><b>Du 19/12/2018</b></p> <p><b>au 18/12/2023</b></p>	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Diagnostic de performance énergétique individuel</b>	<p><b>Certificat valable</b></p> <p><b>Du 27/01/2019</b></p> <p><b>au 26/01/2024</b></p>	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures de gaz</b>	<p><b>Certificat valable</b></p> <p><b>Du 27/01/2019</b></p> <p><b>au 26/01/2023</b></p>	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures d'électricité</b>	<p><b>Certificat valable</b></p> <p><b>Du 19/12/2018</b></p> <p><b>au 18/12/2023</b></p>	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**Date d'établissement le jeudi 06 décembre 2018**

**Marjorie ALBERT**  
Directrice Administrative



LCC 17, rue Bonnel - 81100 CASTRES  
 Tel. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 73 32 87 - [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com)  
 sarl au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018

## ATTESTATION D'ASSURANCE

### VAL D'YERRES ASSURANCES CONSEILS

**Agencé Général**  
11-13 rue du Reveillon  
94440 Villeneuve  
Tél : 01 45 95 06 32  
villecrances@yon.fr  
N° ORIAS : 130 031 60

AGENCIÉ : HARTMAN - ASSURANCE  
PRÉVIA ASS - LAMONT - RETRAITE  
SOLIMONNET - MAISON VALOIS  
PARTICULIER - ENTREPRENEUR - ENTREPRENEUR

### RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE DES EXPERTS EN DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, GAN ASSURANCES IARD, dont le Siège Social est situé 8-10, Rue d'Aspre, 75183 PARIS CEDEX 08, atteste que :

ADRESSE (ou Siège Social) : **20 AVENUE DU CLOS VIMONT  
77150 LESIGNY**

Est assurée(e) par la police d'assurance N°75693054-0001 par l'intermédiaire de l'agence de VILLECRANCES, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle encourue dans le cadre de ses activités de DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER AU TITRE DES MISSIONS SUIVANTES :

- CONSTAT DE RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB
- DIAGNOSTIC AMIANTE
- ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES
- ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ
- ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE
- ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (DPE)
- DIAGNOSTIC D'ASSAINISSEMENT
- DIAGNOSTIC D'INDECTE DES ENCEPTEPHITES (DIE-SRU)
- MURAGE DES BATIMENTS SELON LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR (LOI CARREZ)
- DIAGNOSTIC DE SECURITE DES PRINCIPES EXTERIEURS NON CLOSES PRIVATIVES A L'USAGE INDIVIDUEL OU COLLECTIF
- DIAGNOSTIC LIÉ A L'ORIENTATION DE PRETS FINANCIERS RELATIFS

Cette police est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France et notamment à l'Ordonnance n°2005-653 du 8 juin 2005 modifiée, et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou certifiées de personnes physiques.

La présente attestation est valable du 27/03/2023 au 26/03/2024 à 24 heures.

Elle ne constitue qu'une présomption de garantie et ne peut engager la Compagnie en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat d'assurance auquel elle se réfère.

Fait à Villeneuve, le 27 mars 2023

POUR LA COMPAGNIE

**GAN ASSURANCES**  
SAS au capital de 100 000 000 €  
RCS Nanterre 552 085 000  
N° SIRET : 552 085 000 0001

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR



## ATTESTATION SUR L'HONNEUR D'IMPARTIALITE

Je soussigné, LAGAT Nicolas, atteste sur l'honneur que :

- La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité,
- J'exerce la profession d'opérateur en diagnostic immobilier conformément à l'application de l'article L 271-6 du code de la Construction et de l'Habitation,
- Je dispose des compétences requises pour effectuer les diagnostics convenus ainsi qu'en attestent les certifications de compétences délivrées par QUALIXPERT sous le numéro C1252, ainsi que de l'organisation et des moyens appropriés requis par les textes légaux réglementaires,
- J'ai souscrit une assurance couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de mon intervention (GAN ASSURANCES – Police n° 171.330.149),
- J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectué en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales d'un montant de 1500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Pour faire valoir ce que de droit.

LAGAT Nicolas

NSL Diagnostic  
17, rue Jean-Baptiste Corot  
77170 Brié Comte Robert  
Tél: 06 98 18 15 23  
RCS Melun 510 041 320

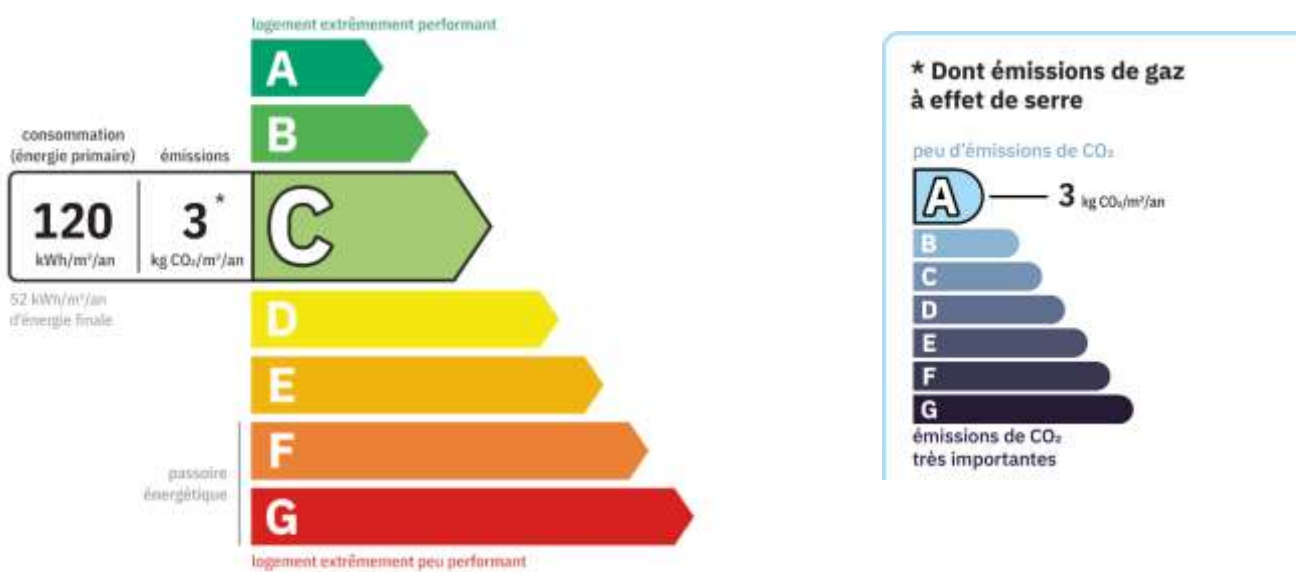
**Diagnostics : Amiante – DPE – Plomb – Termites – Carrez/Boutin – Gaz – Electricité – E.R.N.M.T.**  
NSL DIAGNOSTIC - 17 Rue Jean-Baptiste Corot 77170 BRIE COMTE ROBERT - Tél. : 06.98.18.15.23 - Internet : nsl.nicolaslagat@yahoo.fr  
Assurance : GAN ASSURANCES N° de contrat 171.330.149 - Certification délivrée par : QUALIXPERT  
RCS Melun 510 041 320 - Code APE 7120B - TVA intracommunautaire FR91510041320

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus* : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

adresse : **10 Rue du Marché 77170 BRIE COMTE ROBERT**  
type de bien : Appartement 1<sup>er</sup> étage  
année de construction : 2023  
surface habitable : **74.84m<sup>2</sup>**

propriétaire : SAS ETS DURAND  
adresse : 1 Bis Rue du Coq Gaulois 77170 BRIE COMTE ROBERT

## Performance énergétique



logement et de la performance des équipements.  
O\_AmeliorationPage

principalement des types d'énergies  
utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir



entre **570€** et **850€** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements compris)

**Comment réduire ma facture d'énergie ?**

voir p.3

### Informations diagnostiqueur

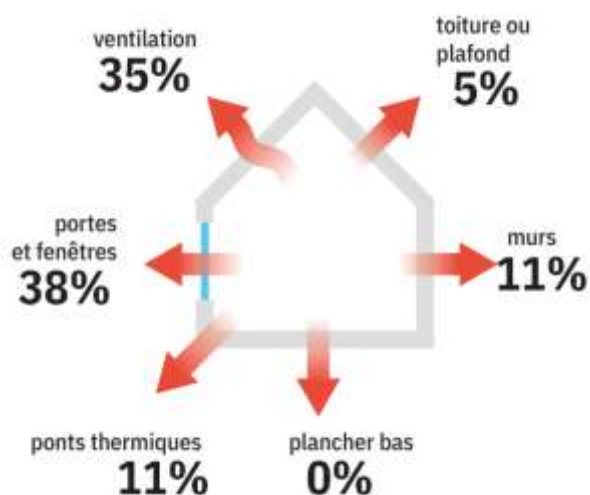
**NSL DIAGNOSTIC**  
20 Avenue du Clos Vimont,  
77150 LESIGNY  
diagnostiqueur : LAGAT

tel : 0698181523  
email : [nsl.nicolaslagat@yahoo.fr](mailto:nsl.nicolaslagat@yahoo.fr)  
n° de certification : C1252  
organisme de certification : QUALIXPERT

NSL Diagnostic  
20 Avenue du Clos Vimont  
77150 Lesigny  
Tel 06 98 18 15 23



## Schéma des déperditions de chaleur



## Performance de l'isolation



## Système de ventilation en place

VMC SF Hygro A après 2012

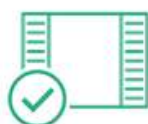
## Confort d'été (hors climatisation)\*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



toiture isolée



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil



bonne inertie du logement

## Production d'énergies renouvelables

équipements présents dans le logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux



géothermie

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement

\*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement



## Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	 répartition des dépenses
 chauffage	 électricité	2918 (1269 é.f.)	entre 190€ et 270€	 32%
 eau chaude sanitaire	 électricité	4886 (2124 é.f.)	entre 320€ et 450€	 54%
 refroidissement	 électricité	69 (30 é.f.)	entre 0€ et 10€	 1%
 éclairage	 électricité	325 (141 é.f.)	entre 20€ et 30€	 4%
 auxiliaire	 électricité	400 (174 é.f.)	entre 20€ et 40€	 4%
 auxiliaire	 électricité	437 (190 é.f.)	entre 20€ et 50€	 5%
énergie totale pour les usages recensés :		9 036 kWh (3 928 kWh é.f.)	entre 570€ et 850€ par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous.

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 100ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

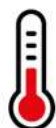
\* Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



**Température recommandée en hiver → 19°C**  
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,  
c'est -25% sur votre facture **soit -57€ par an**

**astuces** (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

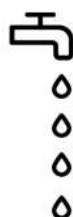
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17°C la nuit.



**Température recommandée en été → 28°C**  
Climatiser à 28°C plutôt que 26°C,  
c'est -150% sur votre facture **soit -9€ par an**

**astuces**

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



**Consommation recommandée → 100ℓ/jour**  
d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40ℓ





**41ℓ consommés en moins par jour,**  
c'est -23% sur votre facture **soit -89€ par an**

**astuces**






- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements.

## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Murs en blocs de béton creux donnant sur paroi extérieure, avec isolation intérieure	très bonne
 plancher bas	Pas de plancher déperditif	très bonne
 toiture/plafond	Combles aménagés sous rampant donnant sur paroi extérieure, isolé	très bonne
 portes et fenêtre	Portes en métal avec de 30-60% de double vitrage Portes-fenêtres battantes métallique à rupture de pont thermique, double vitrage et volets battants ou persiennes avec ajours fixes Fenêtres battantes métallique à rupture de pont thermique, double vitrage et volets roulants alu Fenêtres battantes bois ou bois métal et double vitrage	insuffisante

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Installation de chauffage seul classique(système individuel)PAC air/air installée (Année: 2023, Energie: Electricité) Emetteur(s): Soufflage d'air chaud
 pilotage	Générateur avec régulation par pièce, Equipement : par pièce avec minimum de température, Système : air soufflé
 eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical Catégorie B ou 2 étoiles installé en 2023, bouclé, de type accumulé (système individuel)
 climatisation	Pompe à chaleur Air/Air (Année : 2015)
 ventilation	VMC SF Hygro A après 2012

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

type d'entretien



ventilation

Ne pas obstruer les entrées d'air. Les nettoyer à l'aide d'un chiffon sec → 1 fois par an  
Nettoyer les bouches d'extraction → tous les 2 ans  
Entretien des conduits par un professionnel → tous les 3 à 5 ans  
Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement afin de garantir la qualité de l'air intérieur.



pompe à chaleur

Entretien obligatoire par un professionnel → tous les 2 ans  
Programmer la température de chauffage en fonction de votre présence. Baisser la température la nuit.



éclairages

Nettoyer les ampoules et luminaires



isolation

Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel → tous les 20 ans

## Recommandation d'amélioration de la performance




Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

**Les travaux essentiels** montant estimé : 3650 à 4950€

lot	description	performance recommandée
 eau chaude sanitaire	Installation chauffe-eau thermodynamique dernière génération	

2

**Les travaux à envisager** montant estimé : 850 à 1150€

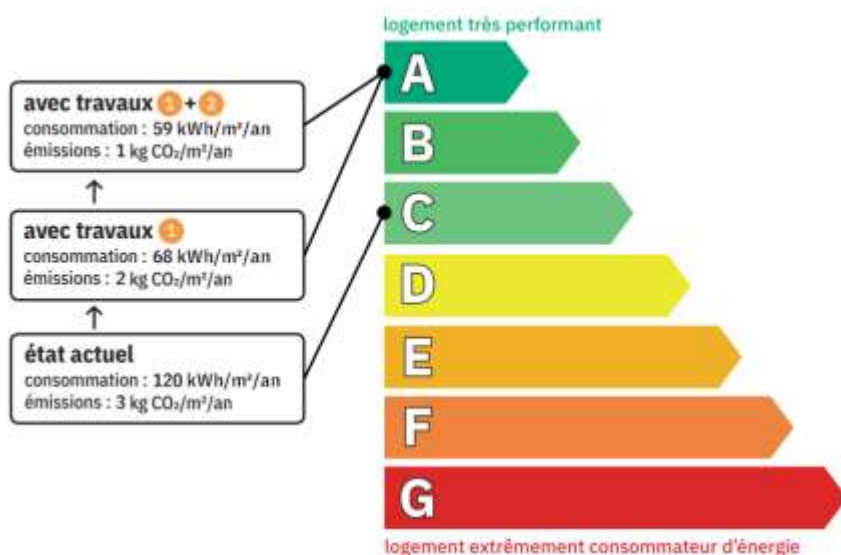
lot	description	performance recommandée
 ventilation	Installation d'une VMC DF individuelle avec échangeur	

**Commentaires :**

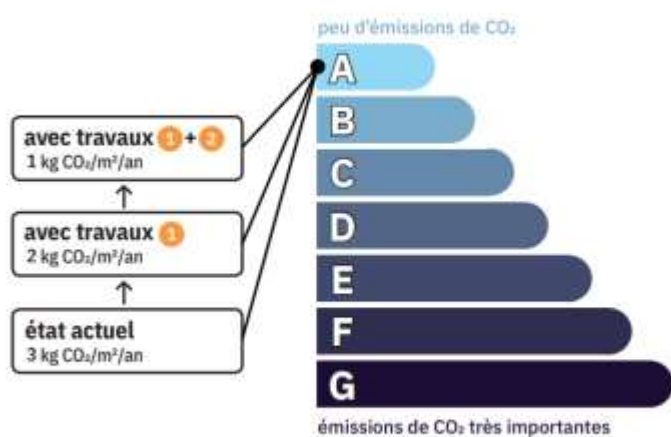


## Recommandations d'amélioration de la performance énergétique (suite)

## Évolution de la performance énergétique après travaux



## Dont émissions de gaz à effet de serre



## Préparez votre projet !

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

[www.faire.fr/trouver-un-conseiller](http://www.faire.fr/trouver-un-conseiller)  
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

[www.faire.fr/aides-de-financement](http://www.faire.fr/aides-de-financement)



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» (obligation de travaux avant 2028).

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par QUALIXPERT,  
17 Rue Borrel - 81100 CASTRES

référence du logiciel validé : WinDPE v3  
référence du DPE : 2023-07-27-SAS-ETS-DURAND  
date de visite du bien : 27/07/2023  
invariant fiscal du logement : Non communiqué  
référence de la parcelle cadastrale : Non communiquée(s)  
méthode de calcul : 3CL-DPE 2021 (V 1.4.25.1)  
numéro d'immatriculation de la copropriété : Non communiqué

Justificatifs fournis pour établir le DPE :  
Néant



Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département	📍 Observé/mesuré	77170
altitude	📡 données en ligne	85m
type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement en immeuble collectif
année de construction	≈ Estimé	A partir de 2013
surface habitable	📍 Observé / mesuré	74.84m²
nombre de niveaux	📍 Observé / mesuré	1
hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2.50m

## Fiche technique du logement (suite)

## enveloppe

toiture / plafond 1	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	40
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	37.75 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Combles aménagés sous rampant
	type de toiture	⌚ Observé/mesuré	Combles perdus
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITE
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année isolation	✗ Valeur par défaut	A partir de 2013
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Légère
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	b	✗ Valeur par défaut	1
mur 1	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	62.5
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	51.78 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	⌚ Observé/mesuré	23
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITI
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année isolation	✗ Valeur par défaut	A partir de 2013
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	plancher haut associé	⌚ Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
porte 1	surface	⌚ Observé/mesuré	1.94
	type	⌚ Observé/mesuré	Porte en métal avec de 30-60% de double vitrage
	largeur du dormant	⌚ Observé/mesuré	5
	localisation	⌚ Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	⌚ Observé/mesuré	Sans retour
	étanchéité	⌚ Observé/mesuré	Présence de joint
	mur affilié	⌚ Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
fenêtres / baie 1 (Fenêtre sur Mur 1)	nombre	⌚ Observé/mesuré	1
	surface	⌚ Observé/mesuré	2.94
	type	⌚ Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	largeur du dormant	⌚ Observé/mesuré	5
	localisation	⌚ Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	⌚ Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	⌚ Observé/mesuré	Portes-fenêtres battantes
	type de vitrage	⌚ Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	✗ Valeur par défaut	A partir de 2006
	étanchéité	⌚ Observé/mesuré	Présence de joint



## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

fenêtres / baie 1 (Fenêtre sur Mur 1) (suite)	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	20
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
	type de volets	🔍 Observé/mesuré	Volets battants ou persiennes avec ajours fixes
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Sud Ouest
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	1.26
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	❌ Valeur par défaut	A partir de 2006
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Vertical
fenêtres / baie 2 (Fenêtre sur Mur 1)	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	20
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
	type de volets	🔍 Observé/mesuré	Volets roulants alu
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Nord Ouest
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	2.50
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie bois ou bois métal
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
fenêtres / baie 3 (Fenêtre sur Mur 1)	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	❌ Valeur par défaut	A partir de 2006
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	20

## Fiche technique du logement (suite)

## enveloppe (suite)

fenêtres / baie 3 (Fenêtre sur Mur 1) (suite)	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Nord Est
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	0.72
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie bois ou bois métal
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
fenêtres / baie 4 (Fenêtre sur Mur 1)	année vitrage	❌ Valeur par défaut	A partir de 2006
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	20
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Nord Est
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	1.36
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	❌ Valeur par défaut	A partir de 2006
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	20
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
	type de volets	🔍 Observé/mesuré	Volets roulants alu
fenêtres / baie 5 (Fenêtre sur Mur 1)	orientation	🔍 Observé/mesuré	Sud Ouest
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun

## Fiche technique du logement (suite)

## enveloppe (suite)

fenêtres / baie 6 (Fenêtre sur Plancher haut 1)	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	0.63
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie bois ou bois métal
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu extérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Avec retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	❌ Valeur par défaut	A partir de 2006
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Pente(75° > 25°)
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	16
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Sud Ouest
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
fenêtres / baie 7 (Fenêtre sur Plancher haut 1)	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	0.35
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie bois ou bois métal
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu extérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Avec retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	❌ Valeur par défaut	A partir de 2006
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Pente(75° > 25°)
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	16
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Nord Est
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
	nombre	🔍 Observé/mesuré	1



## Fiche technique du logement (suite)

## enveloppe (suite)

fenêtres / baie 8 (Fenêtre sur Plancher haut 1)	surface	🔍 Observé/mesuré	0.64
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie bois ou bois métal
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	❌ Valeur par défaut	A partir de 2006
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	20
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Nord Est
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
fenêtres / baie 9 (Fenêtre sur Plancher haut 1)	nombre	🔍 Observé/mesuré	1
	surface	🔍 Observé/mesuré	0.63
	type	🔍 Observé/mesuré	Menuiserie bois ou bois métal
	largeur du dormant	🔍 Observé/mesuré	5
	localisation	🔍 Observé/mesuré	Au nu extérieur
	retour isolant	🔍 Observé/mesuré	Avec retour
	type de paroi	🔍 Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	🔍 Observé/mesuré	Double vitrage
	année vitrage	❌ Valeur par défaut	A partir de 2006
	étanchéité	🔍 Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	🔍 Observé/mesuré	Pente(75° > 25°)
	épaisseur lame d'air	🔍 Observé/mesuré	16
	remplissage	🔍 Observé/mesuré	Air sec
	orientation	🔍 Observé/mesuré	Nord Est
	type de masques proches	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	🔍 Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	🔍 Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
	donnant sur	🔍 Observé/mesuré	Paroi extérieure
pont thermique 1	type de liaison	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 / Porte 1
	Longueur	🔍 Observé/mesuré	5.2
pont thermique 2	type de liaison	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 1
	Longueur	🔍 Observé/mesuré	5.6
pont thermique 3	type de liaison	🔍 Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 2

## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

pont thermique 3 (suite)	Longueur	⌚ Observé/mesuré	5
	type de liaison	⌚ Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 3
pont thermique 4	Longueur	⌚ Observé/mesuré	6.5
	type de liaison	⌚ Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 4
pont thermique 5	Longueur	⌚ Observé/mesuré	3.6
	type de liaison	⌚ Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 5
pont thermique 6	Longueur	⌚ Observé/mesuré	5
	type de liaison	⌚ Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher intermédiaire mitoyen
pont thermique 7	Longueur	⌚ Observé/mesuré	25
	type de liaison	⌚ Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher intermédiaire mitoyen
système de ventilation 1	Type	⌚ Observé/mesuré	VMC SF Hygro A après 2012
	façade exposées	⌚ Observé / mesuré	plusieurs
systèmes de chauffage / Installation 1	type d'installation	/	Installation de chauffage seul classique
	surface chauffée	⌚ Observé/mesuré	74.84
	générateur type	⌚ Observé/mesuré	PAC air/air installée
	énergie utilisée	⌚ Observé/mesuré	Electricité
	générateur année installation	⌚ Observé/mesuré	2023
	régulation installation type	⌚ Observé/mesuré	Air soufflé
	émetteur type	⌚ Observé/mesuré	Soufflage d'air chaud
	émetteur année installation	⌚ Observé/mesuré	2023
	distribution type	⌚ Observé/mesuré	Réseau aéraulique isolé
	en volume habitable	⌚ Observé/mesuré	Oui
	nom du générateur	⌚ Observé/mesuré	PAC air/air installée
	numéro d'intermittence	⌚ Observé/mesuré	1
	émetteur	⌚ Observé/mesuré	Principal
	fonctionnement ecs	⌚ Observé/mesuré	Chauffage seul
	nombre de niveau chauffé	⌚ Observé/mesuré	2
pilotage 1	numéro	/	1
	équipement	⌚ Observé/mesuré	Par pièce avec minimum de température
	chauffage type	⌚ Observé/mesuré	Divisé
	régulation pièce par pièce	⌚ Observé/mesuré	Avec
	système	⌚ Observé/mesuré	Air soufflé
systèmes d'eau chaude sanitaire / Installation 1	production type	⌚ Observé/mesuré	Ballon électrique à accumulation vertical Catégorie B ou 2 étoiles
	installation type	⌚ Observé/mesuré	Individuelle
	localisation	⌚ Observé/mesuré	En volume habitable et pièces alimentées contiguës
	volume ballon (L)	⌚ Observé/mesuré	200
	énergie	⌚ Observé/mesuré	Electrique
	ancienneté	⌚ Observé/mesuré	2023
	bouclage réseau	⌚ Observé/mesuré	Bouclé
	type de production d'ecs	⌚ Observé/mesuré	accumulée
	nombre de niveau	⌚ Observé/mesuré	1

Fiche technique du logement (suite)

système de refroidissement 1	surface	🔍 Observé/mesuré	74.84
	climatisation type	🔍 Observé/mesuré	PAC Air/Air installée à partir de 2015
	climatisation année installation	🔍 Observé/mesuré	2015

équipement



Certificat N° C1252

Monsieur Nicolas LAGAT

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com) conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

<b>Amiante sans mention</b>	<b>Certificat valable</b>	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
	<b>Du 19/12/2018</b>	
	<b>au 18/12/2023</b>	
<b>Diagnostic de performance énergétique individuel</b>	<b>Certificat valable</b>	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
	<b>Du 27/01/2019</b>	
	<b>au 26/01/2024</b>	
<b>Etat des installations intérieures de gaz</b>	<b>Certificat valable</b>	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
	<b>Du 27/01/2019</b>	
	<b>au 26/01/2023</b>	
<b>Etat des installations intérieures d'électricité</b>	<b>Certificat valable</b>	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
	<b>Du 19/12/2018</b>	
	<b>au 18/12/2023</b>	

Date d'établissement le jeudi 06 décembre 2018

**Marjorie ALBERT**  
Directrice Administrative



**VAL D'YERRES ASSURANCES CONSEILS****Agent Général**

11-15 rue du Réveillon

94440 Villecresnes

Tél. : 01.45.95.06.32

villecresnes@gan.fr

N° ORIAS : 130 031 601

31 TOUJOURS - DARTAGUES - NANTY

PREVOYANCE - EPARGNE - RETRAITE

SICILITÉS - DRS DE MACHINES

PARTICULIER - PRO L'ASSURANCE - L'ORDRE

**RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE  
DES EXPERTS EN DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER****ATTESTATION D'ASSURANCE**

La Compagnie d'Assurance, GAN ASSURANCES IARD, dont le Siège Social est situé : 8-10,  
Rue d'Astorg, 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

NOM : **NSI DIAGNOSTIC**ADRESSE (au Siège Social) : **20 AVENUE DU CLOS VIMONT  
77150 LESGNY**

Est assurée par la police d'assurance N°25695054-000) par l'intermédiaire de l'agence de  
VILLECRESNES, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle encourue dans le cadre  
de ses activités de DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER au titre des missions suivantes :

- CONSTAT DE RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB
- DIAGNOSTIC AMIANTÉ
- ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES
- ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ
- ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE
- ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)
- DIAGNOSTIC D'ASPLANCHISSEMENT
- DIAGNOSTIC D'IMMEUBLES EN COPROPRIETE (LOI SRU)
- METRAGE DES BATIMENTS SELON LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR (LOI CARREZ)
- DIAGNOSTIC DE SECURITE DES PISCINES ENTERRÉES NON CLOSÉES PRIVATIVES A USAGE INDIVIDUEL OU COLLECTIF
- DIAGNOSTIC LIE A L'OBTENTION DE PRETS BANCAIRES REGLEMENTES

Cette police est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France et  
notamment à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée, et aux dispositions du Décret  
n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

La présente attestation est valable du 27/03/2023 au 26/03/2024 à 14 heures.

Elle ne constitue qu'une présomption de garantie et ne peut engager la Compagnie en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat d'assurance auquel elle se réfère.

Fait à Villeneuve, le 27 mars 2023.

POUR LA COMPAGNIE

GAN ASSURANCES  
Rue de la Liberté 100  
59000 Lille  
Tél : 03 20 50 50 50  
www.gan-assurances.fr

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR D'IMPARTIALITE

Je soussigné, LAGAT Nicolas, atteste sur l'honneur que :

- La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité,
- J'exerce la profession d'opérateur en diagnostic immobilier conformément à l'application de l'article L 271-6 du code de la Construction et de l'Habitation,
- Je dispose des compétences requises pour effectuer les diagnostics convenus ainsi qu'en attestent les certifications de compétences délivrées par QUALIXPERT sous le numéro C1252, ainsi que de l'organisation et des moyens appropriés requis par les textes légaux réglementaires,
- J'ai souscrit une assurance couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de mon intervention (GAN ASSURANCES – Police n° 171.330.149),
- J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales d'un montant de 1500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Pour faire valoir ce que de droit.

LAGAT Nicolas

N.S.L. Diagnostic  
17, rue Jean-Baptiste Corot  
77170 BRIE COMTE ROBERT  
Tél: 06 98 18 15 23  
RCS Melun 510 041 320

CATÉGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES AFFÉRENTES AUX BIENS LOUÉS OU À L'IMMEUBLE OÙ ILS SE TROUVENT	IMPUTABILITÉ
<b>Charges :</b>	
Les frais de consommation de l'eau froide, des fluides, combustibles et toutes les énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...)	PRENEUR
Les frais d'exploitation, de maintenance, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés à ces consommables	PRENEUR
Les frais de consommation d'énergie nécessaire à l'éclairage des locaux privatifs et des locaux et espaces communs ainsi que les frais de remplacement, de maintenance, d'entretien et d'exploitation des équipements qui leur correspondent	PRENEUR
Les frais d'exploitation, d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de remplacement des éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinkler, chaudières, armoires électriques, VMC...	PRENEUR
Les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des parties communes, locaux communs et espaces communs (fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, élimination des déchets et des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances...)	PRENEUR
Les dépenses liées à l'évacuation des déchets et matériaux liés à l'activité du locataire	PRENEUR
Les frais liés à la recherche de fuites de toute nature et de fissures des conduits de fumée ou de ventilation	PRENEUR
Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux	PRENEUR
Les rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures pour mener à bien ces tâches	PRENEUR
<b>Charges d'honoraires</b>	
Les honoraires de gestion des loyers des lieux loués ou de l'immeuble faisant l'objet du bail	BAILLEUR
Les honoraires du syndic de l'immeuble	BAILLEUR
Les frais de gestion de l'ASL/AFUL	BAILLEUR
Les honoraires techniques	BAILLEUR
Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au BAILLEUR conformément à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION »	BAILLEUR
Les honoraires afférents aux travaux qui incombent au LOCATAIRE conformément à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION »	PRENEUR
<b>Impôts, taxes et redevances</b>	
La contribution économique territoriale dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble	BAILLEUR
La contribution relative au droit de bail	BAILLEUR

# Etat des travaux sur immeuble

Le 20 Février 2024

Immeuble sis : 10 rue du marché 77170 BRIE COMTE ROBERT

- Travaux prévus sur les parties communes sur les 3 prochains exercices :

Aucun travaux prévus.

- Travaux réalisés sur les parties communes sur les 3 derniers exercices :

Édification du bâtiment.

- Travaux prévus sur le local sur les 3 prochains exercices :

Fourniture et pose d'une porte métallique devant le sas d'entrée du local commercial coté rue du marché.



- Travaux réalisés sur le local sur les 3 derniers exercices :

Édification du bâtiment.

# Clé répartition charges sur immeuble

Le 20 Février 2024

Immeuble sis : 10 Rue du Marché 77170 BRIE COMTE ROBERT

N° bâtiment	Nature des dépenses	Quote-part de répartition
10 Rue du Marché	Charges communes générales	100%
10 Rue du Marché	Taxe foncière	100%



# Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

## LSTI

10, avenue Anita Conti  
35400 SAINT-MALO  
[www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

## Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0  
8 Allées Henri Pigis  
14000 CAEN

**Service :** Signature

**Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP

**Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et  
de conformité N° :** 11125  
**Révision :** 1

**Identifiant du contrat :** 65d3108afb4c2bb372043c8c

**Nombre total de pages signées :** 59

**Nombre d'annexes signées :** 10

**Clé de hachage :** e5f9d44a056623e7b4c6755b67eeb9da



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur [www.lsti-certifications.fr](http://www.lsti-certifications.fr)